réf : A 2024 00168 / JLR

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE

Maître Julie LE ROHELLEC Notaire de la société d'exercice libéral par actions simplifiée à associé unique dénommée « OFFICE NOTARIAL MIOS », titulaire de l'Office Notarial à MIOS, 23B Avenue de la République, CRPCEN : 33183, soussignée

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédant

La société dénommée "ANESO",

Société à responsabilité limitée au capital de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), dont le siège social est à MIOS (33380), 3 place du Huit Mai 1945.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro unique d'identification 838 683 704.

Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"
D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "PACCO",

Société par actions simplifiée au capital de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €), dont le siège social est à MIOS (33380), 1 allée de Saint Brice.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro unique d'identification 932 179 252.

Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART

3) Intervenant

Monsieur Antonio FERREIRA, retraité, demeurant à GUJAN-MESTRAS

(33470), 16 avenue de la Plage.

Né à POMBAL (PORTUGAL), le 23 décembre 1943.

Divorcé de Madame Christiane STEFAN, suivant arrêt de la Cour D'Appel de BORDEAUX.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en qualité de bailleur.

Ci-après dénommé(e) "le BAILLEUR"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le cédant :

- La société "ANESO" est représentée par Madame Anne Charlotte GUTZER, , ici présent, agissant en qualité de gérant associé unique et ayant tout pouvoir en vertu des statuts.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "PACCO" est représentée par Monsieur Laurent GAVORY, ici présent, agissant en qualité de Président statutaire, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à MIOS, du 17 septembre 2024, dont un extrait certifié conforme est demeuré ***ci-annexé***.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur Antonio FERREIRA est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de VINS ET SPIRITUEUX, BIERES, PETITE RESTAURATION, BOISSON A EMPORTER, PRODUITS REGIONAUX, EPICERIE FINE, THES, CAFES, CHOCOLATS, CADEAUX, exploité à MIOS (33380), département de la Gironde, 3 Place du 8 mai 1945, connu sous le nom de L'EMBUSCADE et pour lequel le cédant est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 838 683 704.

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.
- Le bénéfice de la licence de 3è catégorie, délivrée par l'administration à la date du 14 mai 2018, sous le numéro III-4723-33 attachée audit fonds, ainsi qu'il résulte de l'attestation demeurée ***ci-annexée***.

2° -Les marchandises

Sans objet, les parties déclarent qu'il ne reste aucun stock lié au fonds de commerce.

Précision étant ici faite que la cession du fonds de commerce ne porte sur aucun élément corporel (matériels, mobilier, agencement).

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DEBIT DE BOISSONS - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a appelé l'attention des parties sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit code : *« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et*

obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

A ce sujet, les parties déclarent ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont elles reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Sont notamment ***ci-annexés***

- le permis d'exploitation délivré le 17 août 2024 à Monsieur Laurent GAVORY, Président de la société PACCO.

- une attestation de formation délivrée à Monsieur Laurent GAVORY en date du 15 août 2024 spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale.

- la déclaration de mutation de débit de boisson avec le récépissé de la mairie en date du 22 août 2024 et de la Préfecture en date du 12 septembre 2024.

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles du notaire soussigné:

"Article L3332-1-1 :

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L.3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression

de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L.324-4 du Code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat."

"Article L3332-3 :

Une personne qui veut ouvrir un café, un cabaret, un débit de boissons à consommer sur place et y vendre de l'alcool est tenue de faire, quinze jours au moins à l'avance et par écrit, une déclaration indiquant :

1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;

2° La situation du débit ;

3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;

4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;

5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.

La déclaration est faite à Paris à la préfecture de police et, dans les autres communes, à la mairie ; il en est donné immédiatement récépissé.

Le déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les personnes d'une autre nationalité ne pouvant, en aucun cas, exercer la profession de débitant de boissons.

Dans les trois jours de la déclaration, le maire de la commune où elle a été faite en transmet copie intégrale au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département."

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le fait qu'en cas de fausse déclaration relative au casier judiciaire, l'exploitation du fonds pourrait être interdite et la fermeture de l'établissement ordonnée en raison de condamnations pénales.

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :

Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis de la société WIOLICY CAVE A VIN, suivant acte reçu par Maître Julie LE ROHELLEC, notaire soussigné, en date du 28 mai 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000€), s'appliquant savoir : aux éléments incorporels pour TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (33.500€) et au matériel pour MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Sont ici rapportées les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir : sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant s'il y a lieu.

En conséquence, il est précisé que le droit au bail des lieux où est exploité le fonds cédé résulte des faits et actes ci-après énoncés.

Suivant acte reçu par Maître Julie LE ROHELLEC, notaire à MIOS, en date du 28 mai 2018, Monsieur Antonio FERREIRA, retraité, né à POMBAL (PORTUGAL) le 23 décembre 1945, a donné à titre de bail commercial

A la société WIOLICY CAVE A VIN, société à responsabilité limitée au capital de 1.000€, dont le siège social est à MIOS (33380), 3 Place du 8 Mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 810363119 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

Pour une durée de NEUF (9) années ayant commencé à courir le 28 mai 2018 pour se terminer le 27 mai 2029, les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis

Dans un ensemble immobilier sis à MIOS (GIRONDE), 3 Place du 8 Mai 1945

Au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL composé de 2 pièces principales, d'un WC et d'un porche d'entrée,

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AD	124	3 Avenue de la République	0 ha 01 a 08 ca

Formant le lot numéro 2 dudit immeuble,
Et les 4138/10 000èmes des parties communes générales.

Il a été fait sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare

bien connaître et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

- Destination des locaux loués : COMMERCE DE DETAIL DE VINS A CONSOMMER SUR PLACE ET A EMPORTER, DE SPIRITUEUX A EMPORTER, de CAFE, CHOCOLAT, SODAS, BIERES, PODUITS D'ALIMENTATION GENERALE DES CATEGORIES SUIVANTES : EPICERIE FINE, CONSERVE, PRODUITS REGIONAUX, CADEAUX ET PETITE RESTAURATION

- Caractéristiques du bail :

- Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de NEUF MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (9.727,68 €)charges incluses payable en 12 échéances payables d'avance de SEPT CENT DIX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (710,64 €) et CENT EUROS (100,00 €) de provision sur charges.

Par suite d'un accord transactionnel avec le bailleur ici présent, les parties sont convenues

- que le loyer annuel à compter du 1er octobre 2024 serait de DIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (10.388,40 €) soit SEPT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (765,70 €) de loyer mensuel et CENT EUROS (100,00 €) de provision sur charges,

- que la prochaine de loyer ne pourrait pas intervenir avant le 1er octobre 2026.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux, l'indice de base étant celui du 4eme trimestre 2017 : 111,33.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Il n'est dû aucune provision pour charges.

Aucun dépôt de garantie n'a été versé.

- Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives à l'entretien et réparations sont ci-après littéralement rapportées :

« ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à 1'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

« TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l 'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux. »

-Impôts-charges :

Les clauses du bail relatives aux impôts et charges sont ci-après littéralement rapportées :

« IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- *tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;*
- *les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;*
- *les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.*

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme

étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40- 2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée. »

- Cession, sous-location, destination :

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« CESSION - SOUS-LOCATION. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné en date du 28 mai 2018, énoncé en l'origine de propriété, ce locataire a cédé au cédant tous ses droits au bail sus-énoncé à compter du 28 mai 2018.

Audit acte était intervenu le bailleur Monsieur FERREIRA pour agréer la cession.

Le cessionnaire déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds présentement cédé et dispense le notaire soussigné d'en faire ici la relation complète.

Il reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour et est demeurée ***ci-annexée.***

Est également demeurée ***ci-annexée*** la copie du règlement de copropriété.

Le cédant déclare qu'une sommation interpellative lui a été signifiée le 23 août 2024 par la SELARL COUDIERE LEXCORPUS, commissaire de justice à AUDENGE, à la requête de Monsieur Antonio FERREIRA, bailleur, dont une copie est demeurée *ci-annexée*.

Il y est notamment fait sommation interpellative à la société ANESO, compte tenu du litige en cours pour nuisances sonores dont il sera parlé ci-après, "*de faire cesser toute activité non conforme à la destination des lieux loués telles que prévues au bail et notamment l'organisation soirées musicales, karaoké et activités musicales et cesser toutes nuisances sonores entraînant un trouble de voisinage…*

Il vous est rappelé par ailleurs qu'en vertu du bail commercial dont vous disposez, il est clairement mentionné qu'en cas de non-exécution par le preneur de la clause de destination prévu au bail commercial, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation de d'exécuter ou un commandement de payer délivrée par acte extra judiciaire au preneur de régulariser sa situation."

Le bailleur déclare que cette sommation a été délivrée à la suite de la note de synthèse établie par l'expert Monsieur LE TALLEC le 25 mai 2024 dont une copie est demeurée *ci-annexée* et a été remise au cessionnaire.

Le CEDANT déclare avoir été fermé lors cette sommation pour vacances estivales et depuis cette date, et ne pas avoir engendré de nuisances sonores.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cette sommation interpellative et déclare vouloir respecter les conditions du bail s'agissant de la destination autorisée.

Il résulte également du procès-verbal de signification dressé par la SELARL COUDIERE LEXCORPUS, commissaire de justice à AUGDENGE en date du 23 août 2024, la sommation de payer interpellative à la demande du bailleur.

Est demeuré *ci-annexé*, le commandement de payer dressé par Maître Frédéric COUDIERE, commissaire de justice AUDENGE en date du 27 août 2024 relatif à un arriéré réclamé par le bailleur d'un montant de DEUX MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (2.502,96 €).

Le CEDANT déclare avoir réglé ladite somme ainsi qu'il résulte du

décompte délivré par la SELARL COUDIERE le 19 septembre 2024 demeuré *ci-annexé.*

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance également aujourd'hui même par la prise de possession réelle.

En conséquence, il a droit dès à présent à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du cédant.

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

Le cédant informe le cessionnaire d'une procédure en référé actuellement en cours auprès du Tribunal judiciaire de BORDEAUX intentée par Madame PIVOT, Monsieur BRET, Monsieur TRANH MANH SUNG et Madame GUILLET, voisins, pour nuisances sonores et trouble de voisinage.

Le cessionnaire reconnaît en avoir parfaite connaissance, le cédant faisant son affaire personnelle des suites de cette procédure et s'engage donc à régler au cessionnaire les frais des éventuels travaux qui seraient décidés par le Juge.

Une copie de l'assignation est demeurée *ci-annexée*.

A ce sujet, le CESSIONNAIRE s'oblige à laisser un libre accès au local au CEDANT, au bailleur, aux avocats des différentes parties et aux experts désignés dans le cadre de cette procédure.

Jouissance attachée à la licence - Conformément aux dispositions de l'article L.3332-4 du Code de la santé publique, le cessionnaire déclare avoir effectué auprès de la mairie de MIOS en date du 22 août 2024 une déclaration écrite de la mutation à son profit du présent débit de boissons à l'effet de transférer la licence y attachée à son nom, dont une copie est demeurée ***ci-annexée***.

Cette déclaration datant d'au moins quinze jours, le cessionnaire a dès à présent la libre disposition et la jouissance de ladite licence et peut, par conséquent, commencer utilement l'exploitation du fonds dès ce jour.

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €)**, s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient dans son intégralité d'un prêt consenti par le CREDIT MUTUEL DU SUD OUEST ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE

PRET

Le cessionnaire déclare qu'il a contracté un emprunt pour lui permettre de parvenir au paiement du prix :

Ce prêt consenti par le CREDIT MUTUEL DU SUD OUEST,

D'un montant de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €) sur 60 mois au taux de 3,8% résulte d'un acte sous seing privé en date du 28 août 2024.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

1.- Privilège de vendeur - Le fonds cédé, avec tous ses éléments sus-indiqués, demeurera affecté par privilège, savoir :

Au profit du prêteur par subrogation du privilège de vendeur pour sûreté du paiement des sommes dues en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions prévues à l'acte d'obligation qui le concerne.

2.- Action résolutoire - En outre, le prêteur fait réserve expresse à son profit de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code civil.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE

En cas de sinistre total ou partiel du fonds avant le remboursement de l'intégralité des sommes prêtées tant en principal qu'en accessoire, le prêteur exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances désignée, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés, de l'article L.121-13 du Code des assurances, à concurrence du montant de leurs créances.

Pour garantir au prêteur le paiement éventuel de cette indemnité, le cessionnaire lui consent dès maintenant toutes cessions et délégations, voulant et entendant que les paiements puissent être effectués directement au prêteur et sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

Afin d'assurer l'exécution de cette clause, le cessionnaire s'oblige à maintenir le fonds constamment assuré tant qu'il demeurera débiteur envers le prêteur d'une fraction quelconque des sommes prêtées.

A défaut par le cessionnaire d'exécuter cet engagement, comme aussi en cas de non-paiement des primes, le solde du prêt alors dû lors de cet événement deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au prêteur, lequel

se réserve le droit soit d'assurer lui-même le fonds aux frais du cessionnaire et aux conditions qu'il jugera utiles pour la conservation de ses créances, soit d'acquitter les primes impayées. Toutes avances faites de ce chef par le prêteur, porteront de plein droit intérêts au même taux que le principal et seront exigibles sans délai.

A cet effet, le cessionnaire fait dès maintenant au prêteur qui accepte, transport, en tant que de besoin, de cette indemnité, à concurrence du montant en principal, intérêts, frais et accessoires, de ce qui lui sera dû en vertu des présentes.

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite, aux frais du cessionnaire, à la compagnie sus-désignée et à toutes autres s'il y a lieu.

Les paiements, le cas échéant, pourront être faits au prêteur, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'EVICTION

A titre de supplément de garantie du remboursement de l'intégralité des sommes prêtées, en principal, intérêts, frais et accessoires, le cessionnaire cède, délègue et transporte au prêteur, qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu de la législation sur les baux commerciaux dans le cas de non renouvellement de bail de la part du propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé le fonds cédé.

Le cas échéant, le prêteur sera subrogé dans tous les droits et actions du cessionnaire à ce sujet, et pourra toucher seul et sur ses simples quittances le montant des indemnités dont il s'agit, jusqu'à concurrence de ce qui lui sera alors dû en principal, intérêts, frais et accessoires.

Pour faire signifier le présent transport au propriétaire de l'immeuble, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;

- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement éventuellement dû par celui-ci de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou la taxe d'apprentissage, et ce, pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de :

Madame Cynthia SOUGNOUX, collaborateur du notaire soussigné,

Lequel reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

Cette somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et

de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé et qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions de l'article L143-21 du Code de commerce Code général des impôts, à cent cinq jours, à compter de la signature des présentes.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du Code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément aux articles 2333 et suivants du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

Le séquestre est dès maintenant autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais.

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;
- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par le président du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé :
- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;
- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

Etat du fonds - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier, matériel et marchandises le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans

pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets, matériel et marchandises dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - Le cessionnaire exécutera aux lieu et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail susénoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail.

Terme courant - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé au cédant en dehors de la comptabilité du notaire soussigné qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de DEUX CENT TRENTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (237,99 €) représentant le prorata du loyer en cours qui a été réglé au bailleur par le cédant.

DONT QUITTANCE

Contributions - Taxes - Charges - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

Commandes et marchés en cours - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et prendra à son compte les commandes et marchés passés par le cédant dont la liste lui a été remise. Il sera à ce titre subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du cédant.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de DEUX (2) années, à compter de la signature de l'acte de cession du fonds de commerce, et dans un rayon de 5 kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine

de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

Le cédant déclare qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et le précédent propriétaire au sujet de l'interdiction de se rétablir.

Frais - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2.400,00 €) sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Personnel - Le cédant déclare que le fonds cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

Marchandises – Concernant les marchandises existant au jour fixé pour l'entrée en jouissance, le cessionnaire s'oblige à les reprendre en sus du prix ci-dessus fixé, selon la valeur qui en sera fixée sur les bases ci-après établies (mémoire).

Elles seront payables comptant le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Hygiène et sécurité - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS

URBANISME

Un certificat d'urbanisme précisant la situation de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité au regard des règles d'urbanisme ou de voirie, a été obtenu le 22 août 2024.

Une copie est demeurée ***ci-annexée***.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds cédé n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ou d'une grande opération d'urbanisme, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, la présente mutation n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au cédant l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	**Durée de validité**
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée
Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la **salubrité** des immeubles	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la

vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, ledit immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément au 3° de l'article R.1334-29-7 du Code de la santé publique, le vendeur a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le "dossier technique amiante" défini à l'article R.1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis le 16 mars 2018, par Monsieur Antonio DA COSTA de la société CABINET ADC, 6 Impasse de la Grange 33610 CANEJAN, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, et dont une copie est demeurée ***ci-annexée***.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

Termites - Les parties déclarent que l'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

Les propriétaires déclarent qu'à leur connaissance l'immeuble ne renferme aucun termite.

Le cessionnaire déclare en avoir parfaite connaissance et faire ainsi son affaire personnelle de cette situation.

Le cessionnaire reconnaît enfin avoir été informé par le notaire soussigné de la teneur des dispositions précitées, de celle de l'arrêté préfectoral délimitant la zone contaminée.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de

l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 3 août 2024, par la société DIAGEYRE, 2 i rue de Masquet 33380 MIOS, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ***ci-annexé***.

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que l'immeuble a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui n'entraine pas la nécessité de l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité.

Pour rappel, ledit audit énergétique est obligatoire, sauf dérogations prévues auxdits textes, pour toutes ventes ou promesses de vente relatives à un immeuble répondant au classement suivant :

- à compter du 1er avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, le cessionnaire déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du cédant des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au cédant.

Dès lors, toute erreur ou manquement relevé dans ce diagnostic pourra engager la responsabilité du propriétaire. Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le

propriétaire pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique.

Les parties reconnaissent par ailleurs être informées de l'impact de ce diagnostic énergétique sur les critères de logement décent, sur les restrictions éventuelles au droit de donner ledit bien à bail d'habitation, conformément à l'article 6 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, et sur l'interdiction éventuelle d'augmenter le loyer pour les nouveaux baux comme pour les baux en cours.

Notamment, un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer, même dans le cadre de l'indexation annuelle, n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G, en cas de relocation ou de renouvellement de bail (article 159 de la loi du 22 août 2021)

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

L'interdiction de toute révision, majoration ou réévaluation du loyer est entrée en application le 1er juillet 2024.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, les parties déclarent que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon définie par voie réglementaire.
- non susceptible d'être atteintes par le recul du trait de côte.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions a été établi, le 3 août 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ***ci-annexé***.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Gironde, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le cédant déclare :

- que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public ainsi déclaré par le cédant,
- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le cédant n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Subrogation - Le cédant déclare subroger expressément le cessionnaire dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information du cessionnaire - Le cessionnaire déclare ici expressément avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

Le cessionnaire déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question.
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits

diagnostics.

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre ;

Et qu'en conséquence, le cessionnaire pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L.132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

Arrêté de péril - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation issue de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020, comportant une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Déclaration d'insalubrité - L'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du Code de la santé publique ou de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

Immeuble recevant du public - Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

DECLARATIONS - INTERVENTIONS

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires - Le chiffre d'affaires réalisé durant les trois derniers exercices comptables précédant celui de la présente cession a été :

Pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 : SOIXANTE-DIX MILLE CENT SEIZE EUROS ET DEUX CENTIMES (70.116,02 €) hors taxes.

Pour la période du 1er avril 2022 au 31 mars 2023 : QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (80.317,51 €) hors taxes.

Pour la période du 1er avril 2023 au 31 mars 2024 : QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-SEPT

CENTIMES (87.549,37 €) hors taxes.

Pour la période du 31 mars 2024 à ce jour : Pour cette dernière période, le cédant déclare que son expert-comptable ne lui a pas transmis les éléments et s'oblige à les remettre au CESSIONNAIRE dès réception par ses soins.

Sur les résultats d'exploitation - Les résultats d'exploitation obtenus, pendant la même période, se sont élevés, savoir :

Pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 - Bénéfices : VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (22.296,57 €).

Pour la période du 1er avril 2022 au 31 mars 2023 - Pertes MOINS QUATRE CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (-456,94 €).

Pour la période du 1er avril 2023 au 31 mars 2024 - Bénéfices : SIX MILLE CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (6.158,86 €).

Pour la période du 31 mars 2024 à ce jour : Pour cette dernière période, le cédant déclare que son expert-comptable ne lui a pas transmis les éléments et s'oblige à les remettre au CESSIONNAIRE dès réception par ses soins.

Il est ici précisé que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation mentionnés ci-dessus émanent du cabinet : DUPAIN CHANONIER

Une copie du compte de résultats des trois derniers exercices clos est demeuré ***ci-annexé***.

Visa - Les parties déclarent avoir signé le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de commerce.

Le cédant s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Sur les horaires d'ouverture - Pour parfaire l'information de l'acquéreur, il est ici précisé par le vendeur que le fonds est actuellement ouvert selon les modalités ci-après :

Durant l'année, le fonds est ouvert six jours par semaine.

Les jours de fermeture hebdomadaire sont fixés le lundi.

Les heures d'ouverture sont mardi au samedi de 17h à 22h et le dimanche de 10h30 à 13h30.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé est grevé des inscriptions suivantes:

- Inscription de privilège de nantissement prise au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MIOS au greffe du tribunal de commerce de BORDEAUX, le 14 juin 2018, numéro 679, pour sûreté des sommes suivantes : 66.000€.

Total des créances inscrites : SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (66.000,00 €).

Ainsi qu'il résulte d'un état des inscriptions en date du 17 septembre 2024 demeuré ***ci-annexé***.

Le cédant s'oblige à en rapporter mainlevée dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

Il résulte du décompte de remboursement anticipé demeuré ***ci-annexé*** dressé par le créancier que les sommes dues pour obtenir la mainlevée des inscriptions 'élèvent à ce jour à DIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (10.490,83 €).

Sur la réglementation relative aux débits de boissons - Le cédant déclare :

Que la licence de débit de boissons cédée est de libre disposition entre ses mains ;

Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal émanant des autorités judiciaires ou administratives, pouvant entraîner la fermeture du débit de boissons cédé ;

Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de CINQ ANS d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le cessionnaire déclare :

Qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi, notamment ceux visés par les articles L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la santé publique interdisant aux personnes qui, directement, ou par personne interposée, se sont livrées au proxénétisme, d'exploiter un débit de boissons.

Qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la teneur des articles L.3332-1-1 et suivants du Code de la santé publique instaurant une obligation de formation donnant lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation. A cet égard, le cessionnaire déclare ne pas avoir encore obtenu ledit permis d'exploitation et être par ailleurs parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il devra le présenter à l'autorité compétente dans les délais légaux.

NOTIFICATION AU BAILLEUR

Notification a été faite à Monsieur Antonio FERREIRA, 16 Avenue de la Plage à GUJAN MESTRAS (33470), bailleur des locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, suivant lettres recommandées en dates des 20 août et 5 septembre2024 , dont les copies sont demeurées **ci-annexées**.

A l'effet de se trouver aujourd'hui, en ces lieux, ou de s'y faire représenter, pour assister à l'acte de cession objet des présentes.

AGREMENT DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur Antonio FERREIRA, retraité, demeurant à GUJAN-MESTRAS (33470), 16 avenue de la Plage.
Né à POMBAL (PORTUGAL), le 23 décembre 1943.

Agissant en qualité de bailleur des locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, lequel déclare :

- Agréer la cession de droit au bail qui résulte des présentes et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire.
- Dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article 1690 du Code civil voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiées.
- Faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour tous loyers et charges pouvant lui être dus.
- d'avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT,** notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).
La base d'imposition ressort donc à la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 25.000,00	2.000,00	02,00 %	40,00

		Total au profit de l'Etat	40,00
Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 25.000,00	2.000,00	00,60 %	12,00
		Total des droits au profit des départements	12,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 25.000,00	2.000,00	00,40 %	8,00
		Total des droits au profit des communes	8,00
TOTAL DES DROITS DE MUTATION			**60,00**

Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la TVA

Par suite, la présente cession est dispensée de la TVA

En application des dispositions de l'instruction fiscale 3 A-6-06 du 20 mars 2006, le cédant et le cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente mutation et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le cédant déclare sous sa responsabilité :

Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de ARCACHON, Cours Tartas.

FORMALITES

Enregistrement - Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce.

Publicité - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

En outre les parties requièrent le notaire soussigné de se faire délivrer tous états de privilèges ou autres.

Ainsi, si par suite, il survient des oppositions ou bien si les états requis alors révèlent des inscriptions, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

Les états relatifs aux inscriptions pouvant grever le fonds, seront requis à compter du seizième jour des présentes.

Guichet Unique Electronique - Registre du commerce et des sociétés - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations auprès du Registre du commerce et des sociétés via le Guichet Unique Electronique, entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du responsable du traitement, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

Privilège de vendeur - En conformité de l'article L.141-6 du Code de commerce, inscription du privilège de vendeur ci-dessus consenti sera prise dans les TRENTE JOURS des présentes.

Conservation du ou des privilèges - Il est ici spécialement rappelé qu'aux termes des articles L.143-19 et R.521-12 du Code de commerce, l'inscription du privilège de vendeur ou de nantissement conserve le privilège pendant dix années à compter du jour de sa date et que son effet cesse si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai. Elle garantit au même rang que le principal deux années d'intérêts.

Administration fiscale - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

Notification aux compagnies d'assurances - En raison des stipulations énoncées au paragraphe "Assurance", un extrait des présentes sera signifié auprès de toutes compagnies d'assurance qu'il appartiendra.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du tribunal de commerce de la situation du fonds en l’étude du notaire soussigné, Maître Julie LE ROHELLEC.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux

termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "ANESO" : annegutzo33@gmail.com

La société dénommée "PACCO" : gavorylaurent976@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

ARBITRAGE

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution de la présente convention ou de leurs suites seront soumises en premier lieu à l'arbitrage de l'ordre professionnel.

En cas de refus de ce dernier ou de carence, les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution du présent contrat ou de leurs suites seront soumises à la procédure d'arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre. A défaut d'accord sur cette désignation, il sera procédé par voie d'ordonnance du président du tribunal de BORDEAUX du lieu du siège de l'activité saisi par une des parties ou un arbitre.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du tribunal de BORDEAUX. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel. Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : *« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : julie.lerohellec@notaires.fr

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

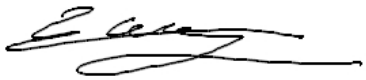
Fait et passé à MIOS,

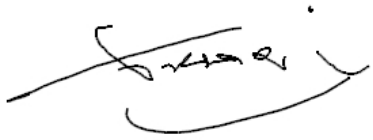
En l'étude du notaire soussigné.

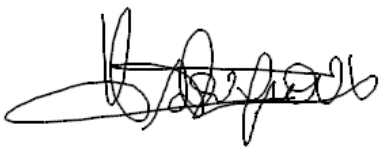
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Julie LE ROHELLEC

Madame Anne GUTZER représentant ANESO a signé à l'office le 23 septembre 2024	

Monsieur Laurent GAVORY représentant PACCO a signé à l'office le 23 septembre 2024	

Monsieur Antonio FERREIRA a signé à l'office le 23 septembre 2024	

Madame Cynthia SOUGNOUX a signé à l'office le 23 septembre 2024	

et le notaire Me Le Rohellec Julie a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE	

Copie certifiée par le président

"PACCO"
Société par actions simplifiée
Au capital de 2.000,00 €
Siège social MIOS (33380), 1 allée de Saint Brice
R.C.S. : 932 179 252 BORDEAUX

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU ---

---

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le 17 septembre, à 18 heures,

Les associés de la Société par actions simplifiée "PACCO", au capital de 2.000,00 €, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social à MIOS (33380), 1 allée de Saint Brice, sur la convocation de la gérance effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Laurent GAVORY, président de la société.

Il constate que sont présents ou représentés à la réunion le nombre requis de parts sociales ainsi qu'il résulte de la feuille de présence ci-annexée

Le président constate en conséquence que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise par les statuts.

Puis, il rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- ORDRE DU JOUR -

- Autorisation à donner au président à l'effet de conclure un acte d'acquisition avec La société dénommée "ANESO"

Le président rappelle que la SAS "PACCO" envisage d'acquérir le fonds de commerce dont la désignation suit :

Un fonds de commerce de VINS ET SPIRITUEUX, BIERES, PETITE RESTAURATION, BOISSON A EMPORTER, PRODUITS REGIONAUX, EPICERIE FINE, THES, CAFES, CHOCOLATS, CADEAUX, exploité à MIOS (33380), département de la Gironde, 3 Place du 8 mai 1945, connu sous le nom de L'EMBUSCADE.

Le président fait part à l'assemblée que la société souhaiterait acquérir ledit fonds a pour un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).
En conséquence, il demande à l'assemblée de bien vouloir lui donner tous pouvoirs à l'effet de signer cet acte de prêt au nom et pour le compte de la société.

Il demande par ailleurs à l'assemblée de bien vouloir lui donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'acte d'acquisition, au nom et pour le compte de la société, dont les

conditions sont définies dans le projet d'acte demeuré ci-annexé.

La discussion close et personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

RESOLUTION UNIQUE

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Laurent GAVORY à l'effet de conclure et signer, pour le compte de la société, un acte de cession avec la société dénommée "ANESO" portant sur le fonds de commerce suivant :

Un fonds de commerce de VINS ET SPIRITUEUX, BIERES, PETITE RESTAURATION, BOISSON A EMPORTER, PRODUITS REGIONAUX, EPICERIE FINE, THES, CAFES, CHOCOLATS, CADEAUX, exploité à MIOS (33380), département de la Gironde, 3 Place du 8 mai 1945, connu sous le nom de L'EMBUSCADE.

Moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).
Et aux conditions fixées dans le projet d'acte de cession demeuré ci-annexé.

A cet effet faire toutes déclarations, prendre tous engagements, se faire remettre tous titres et pièces, exiger toutes justifications, signer tous avant-contrat, actes et pièces.

Et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h ,

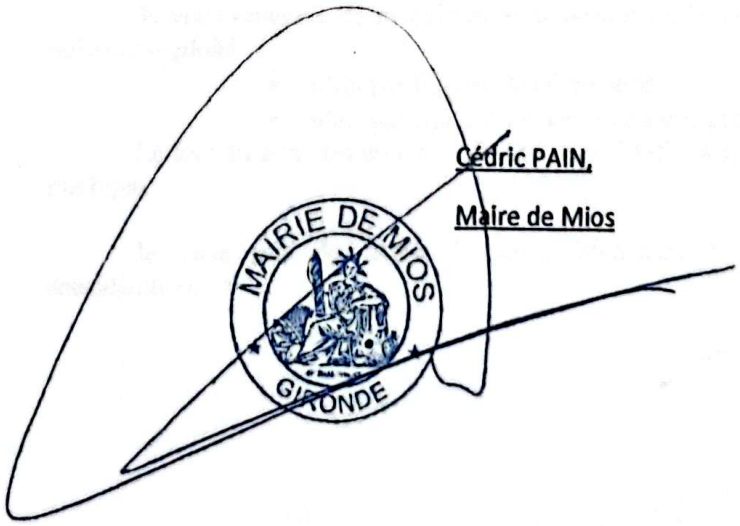
De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé par le président et les associés présents.

Mios, le 14 mai 2018

ATTESTATION

Je, soussigné, Cédric PAIN, Maire de Mios, atteste que la licence de 3ème catégorie délivrée sous le numéro III – 4723-33 le 27 septembre 2006, n'est pas frappée de péremption, au sens des articles L 3333-1 , L3335-1 à L3335-7 du Code de la Santé Publique.

Attestation délivrée ce jour pour servir et valoir ce que de droit.



Cédric PAIN,

Maire de Mios

Hôtel de Ville - Place du 11 Novembre - 33380 MIOS
Tél. 05.56.26.66.21 - mairie@villemios.fr - www.villemios.fr

Scanné avec CamScanner

PERMIS D'EXPLOITATION

Personnes déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 3ème ou 4ème catégorie ou personnes déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » (1) ayant suivi la formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons à consommer sur place ou d'un restaurant

cerfa N° 14407*03

Permis n° : **2024/0016101** *délivré en application de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique.*

Le présent permis d'exploitation est délivré à :

NOM de naissance : GAVORY

NOM d'usage : N/A

Prénom(s) : Laurent

Né(e) le : 14 / 11 / 2002 (Jour / Mois / Année) à : Pessac (Commune de naissance) 033 France (Département / Pays)

Adresse :
9 Rue des Mésanges
Numéro de la voie | Extension (bis, ter,..) | Type de voie (avenue, etc.) | Nom de la voie

33380 Mios
Code postal | Localité / Commune

Téléphone : 07.83.11.38.59
Email : gavorylaurent976@gmail.com

Adresse professionnelle :
9 Rue des Mésanges
Numéro de la voie | Extension (bis. ter...) | Type de voie (avenue. etc.) | Nom de la voie

33380 Mios
Code postal | Localité / Commune

Téléphone : 07.83.11.38.59
Email : gavorylaurent976@gmail.com

Il est délivré après le suivi de la formation qui s'est déroulée du 12/08/2024 au 14/08/2024 à Artigues (33 Gironde), portant sur la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants ainsi que sur les obligations en matière de santé publique et d'ordre public, visée au I de l'article R. 3332-7 du code de la santé publique et organisée par l'organisme de formation ci-dessous, agréé par le ministère de l'intérieur pour dispenser cette formation.

Cocher le cas échéant (2) :

☐ Loueur de chambres d'hôtes.

Le présent permis d'exploitation, délivré à l'issue d'une formation adaptée de 7 heures sur 1 journée (articles R. 3332-4-1 et R. 3332-7 al. 3 du code de la santé publique), ne vaut que pour la délivrance de boissons alcooliques dans le cadre de la location de chambres d'hôtes effectuée à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Organisme de formation :

Dénomination sociale : FRANCE PROFORMATION SAS

N° SIRET : 81434409900035

Adresse :
Espace Coralia, 424 Rue de Lisbonne, Bâtiment A
Numéro de la voie | Extension (bis, ter,..) | Type de voie (avenue, etc.) | Nom de la voie

83500 La Seyne sur Mer
Code postal | Localité / Commune

Agréé le : 17 décembre 2021 par arrêté référencé : NOR INTD 1600249A

Le présent permis d'exploitation, valable dix ans à compter de sa date d'émission, expire le 13/08/2034

Fait à La Seyne sur Mer, le 14 / 08 / 2024 (Jour / Mois / Année)

Signature du représentant légal et cachet de l'organisme de formation :

FRANCE PROFORMATION
SAS au capital de 1000 €
Espace Coralia
424, rue de Lisbonne
83500 LA SEYNE SUR MER
RCS Toulon 814 344 099 00035 - NAF 8559A

(1) A compter du 1er juin 2011 les restaurants doivent effectuer une déclaration non seulement en cas d'ouverture, mais également en cas de mutation ou de translation (article L. 3332-4-1 du code de la santé publique).
2) Cas des personnes mentionnées à l'article L. 324-4 du code du tourisme, conformément aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique

France ProFormation

ATTESTATION DE FIN DE FORMATION

Permis d'exploitation (2.5J)

Article L 6353-1 du Code du Travail

France ProFormation certifie par la présente attestation que la personne ci-dessous dénommée a bien suivi la formation décrite conformément aux dispositions de l'article L 6353-1 du Code du Travail.

Nom et prénom du stagiaire : **M. Laurent GAVORY**
Date de la formation : **Du 12 au 14 Août 2024**
Modalité : **En salle**
Lieu : BORDEAUX ARTIGUES HOTEL CAMPANILE AVENUE DE LA PRAIRIE
33370 Artigues
Durée de la formation : **20 heures**

Nature : L'action de formation animée par France ProFormation entre dans l'une des catégories prévues par les articles L 6313-1 et L 6341-1 du Code du Travail.
- Acquisition, entretien ou perfectionnement des connaissances.

Évaluation des acquis de la formation : au regard de chaque objectif de la formation, le stagiaire est invité à déterminer les connaissances et les compétences qu'il a acquises, celles qui sont en cours d'acquisition ou celles qui restent à acquérir.
L'évaluation des acquis s'effectuera à l'appui notamment de la correction en groupe et validée par l'animateur suite aux exercices, test d'évaluation auxquels le stagiaire a participé.

Objectif de la formation	Les compétences/connaissances*
1. Acquérir une bonne connaissance de l'exploitation spécifique d'un débit de boissons.	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir
2. Sensibiliser aux obligations particulières de la vente d'alcool.	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir
3. Permettre d'avoir une meilleure connaissance des normes législatives réglementaires applicables.	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir
4. Connaître les risques de sanctions spécifiques aux débits de boissons.	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir

(*) Veuillez cocher la case correspondante

MINISTÈRE
DU TRAVAIL
Liberté
Égalité
Fraternité

France Pro Formation

Certificat de Réalisation

Je soussigné(e) Pascal SEGARRA

Représentant légal du dispensateur de formation France ProFormation

Atteste que :

M. Laurent GAVORY

Salarié(e) de l'entreprise : Non renseigné

A suivi l'action de formation : **Permis d'exploitation (2.5J)**

Nature de l'action de formation :

- ☒ Action de formation
- ☐ Bilan de compétences
- ☐ Action de VAE
- ☐ Action de formation par apprentissage

Qui s'est déroulée[1] : du 12 au 14 août 2024, pour une durée totale de 20 heures
à Bordeaux Artigues Hotel Campanile,
Avenue De La Prairie, 33370 Artigues

Sans préjudice des délais imposés par les règles fiscales, comptables ou commerciales, je m'engage à conserver l'ensemble des pièces justificatives qui ont permis d'établir le présent certificat pendant une durée de 3 ans à compter de la fin de l'année du dernier paiement. En cas de cofinancement des fonds européens la durée de conservation est étendue conformément aux obligations conventionnelles spécifiques.

Fait à : La Seyne Sur Mer

Le : 14 Août 2024

Cachet et signature du responsable du dispensateur de formation

FRANCE PROFORMATION
SAS au capital de 1000 €
Espace Corail A
424, rue de Lisbonne
83500 LA SEYNE SUR MER
RCS Toulon 814 344 098 00035 - NAF 8559A

Pascal SEGARRA

[1] Dans le cadre des formations à distance prendre en compte la réalisation des activités pédagogiques et le temps estimé pour les réaliser.

Attestation de formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale

Arrêté du 03 juillet 2024 de la Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt PACA R93-2024-07-03-00006 portant publication des organismes de formation autorisés à mettre en oeuvre l'action de formation spécifique en d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale.

Référence de l'arrêté d'enregistrement de l'organisme de formation : R93-2024-07-03-00006

Je soussigné, Pascal SEGARRA
En qualité de Président,
Atteste que :

M. Laurent GAVORY
Né le : 14/11/2002 à Pessac

A suivi la formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale pour le secteur d'activité :
Restauration traditionnelle | Caféterias et autres libres services | Restauration de type rapide*
(*) rayer les mentions inutiles

D'une durée de 14 heures qui s'est déroulée du 14 au 15 août 2024.

Lieu de la formation : BORDEAUX ARTIGUES HOTEL CAMPANILE
AVENUE DE LA PRAIRIE
33370 Artigues

Horaires de la formation : Après-midi : 14H00-19H00
Matin : 8H30-12H30 - Après-midi : 13H30-18H30

Les objectifs de formation visés sont :

1. Les grands principes de la réglementation de la restauration commerciale. (responsabilité des opérateurs, les obligations de résultats, le PMS, l'organisation et la nécessité des autocontrôles).
2. L'analyse des risques liés à l'insuffisance d'hygiène en restauration commerciale. (risques physiques, chimiques et biologiques, les TIAC (Toxi Infection Alimentaire Collective), les risques de verbalisation, saisie et fermeture).
3. La mise en oeuvre des principes d'hygiène en restauration commerciale. (Guide des Bonnes Pratiques d'Hygiène (GBPH), organisation de la production et stockage des aliments dans les bonnes conditions d'hygiène, mise en place de mesures de prévention).

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Etabli à La Seyne sur Mer, le 15/08/2024

FRANCE PROFORMATION
SAS au capital de 1000 €
Espace Corallia A
424, rue de Lisbonne
83500 LA SEYNE SUR MER
RCS Toulon 814 344 099 00035 - NAF 8559A

Pascal SEGARRA, Président

MINISTÈRE
DU TRAVAIL
Liberté
Égalité
Fraternité

France Pro Formation

Certificat de Réalisation

Je soussigné(e) Pascal SEGARRA

Représentant légal du dispensateur de formation France ProFormation

Atteste que :

M. Laurent GAVORY

Salarié(e) de l'entreprise : Non renseigné

A suivi l'action de formation : **Hygiène Alimentaire**

Nature de l'action de formation :

- ☒ Action de formation
- ☐ Bilan de compétences
- ☐ Action de VAE
- ☐ Action de formation par apprentissage

Qui s'est déroulée[1] : du 14 au 15 août 2024, pour une durée totale de 14 heures
à Bordeaux Artigues Hotel Campanile,
Avenue De La Prairie, 33370 Artigues

Sans préjudice des délais imposés par les règles fiscales, comptables ou commerciales, je m'engage à conserver l'ensemble des pièces justificatives qui ont permis d'établir le présent certificat pendant une durée de 3 ans à compter de la fin de l'année du dernier paiement. En cas de cofinancement des fonds européens la durée de conservation est étendue conformément aux obligations conventionnelles spécifiques.

Fait à : La Seyne Sur Mer

Le : 15 Août 2024

Cachet et signature du responsable du dispensateur de formation

FRANCE PROFORMATION
SAS au capital de 2000 €
Espace Coralia A
424, rue de Lisbonne
83500 LA SEYNE SUR MER
RCS Toulon 814 344 099 00035 - NAF 8559A

Pascal SEGARRA

[1] Dans le cadre des formations à distance prendre en compte la réalisation des activités pédagogiques et le temps estimé pour les réaliser.

France ProFormation

ATTESTATION DE FIN DE FORMATION

Hygiène Alimentaire

Article L 6353-1 du Code du Travail

France ProFormation certific par la présente attestation que la personne ci-dessous dénommée a bien suivi la formation décrite conformément aux dispositions de l'article L 6353-1 du Code du Travail.

Nom et prénom du stagiaire : **M. Laurent GAVORY**
Date de la formation : **Du 14 au 15 Août 2024**
Modalité : **En salle**
Lieu : BORDEAUX ARTIGUES HOTEL CAMPANILE AVENUE DE LA PRAIRIE
33370 Artigues
Durée de la formation : **14 heures**

Nature : L'action de formation animée par France ProFormation entre dans l'une des catégories prévues par les articles L 6313-1 et L 6341-1 du Code du Travail.
- Acquisition, entretien ou perfectionnement des connaissances.

Évaluation des acquis de la formation : au regard de chaque objectif de la formation, le stagiaire est invité à déterminer les connaissances et les compétences qu'il a acquises, celles qui sont en cours d'acquisition ou celles qui restent à acquérir.
L'évaluation des acquis s'effectuera à l'appui notamment de la correction en groupe et validée par l'animateur suite aux exercices, test d'évaluation auxquels le stagiaire a participé.

Objectif de la formation	Les compétences/connaissances*
1. Les grands principes de la réglementation de la restauration commerciale. (responsabilité des opérateurs, les obligations de résultats, le PMS, l'organisation et la nécessité des autocontrôles).	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir
2. L'analyse des risques liés à l'insuffisance d'hygiène en restauration commerciale. (risques physiques, chimiques et biologiques, les TIAC (Toxi Infection Alimentaire Collective), les risques de verbalisation, saisie et fermeture).	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir
3. La mise en oeuvre des principes d'hygiène en restauration commerciale. (Guide des Bonnes Pratiques d'Hygiène (GBPH), organisation de la production et stockage des aliments dans les bonnes conditions d'hygiène, mise en place de mesures de prévention).	[X] Ont été acquises [ ] Sont en cours d'acquisition [ ] Sont à acquérir

(*) Veuillez cocher la case correspondante

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère des affaires sociales et de la santé

cerfa N°11543*05

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département Gironde Arrondissement
Commune Mios 33380

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession des licences. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☒ 3ème ☐ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☐ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☐ licence à emporter

Sis à : 3 Place du 8 Mai 1945
33380 Mios

Enseigne : L'EMBUSCADE

Propriétaire du fonds de commerce :

■ **Pour une (ou des) personne(s) physique(s)** (3) :

Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile : Tél. : Email :	Adresse du domicile : Tél. : Email :	Adresse du domicile : Tél. : Email :

■ **Pour une personne morale (s'il y a lieu) :**

Dénomination sociale de la société : PACCO
Adresse du siège : 1. Allée de Saint-Brie 33380 Mios

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : 23 AVRIL 2018

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance : GAVORY Nom d'usage : GAVORY	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : LAURENT	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : 14.11.2002	Né(e) le :	Né(e) le :
A : DESSAC	A :	A :
Département : 33	Département :	Département :

Nationalité : FRANÇAISE	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : 3 RUE DES MÉSANGES Tél. : 07.83.11.38.55 Email gavoylaurent976@gmail.com	Domicile :	Domicile :

(1)(4) **Date d'obtention du**

☒ **permis d'exploitation :** 14.08.2024

☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :**
.../...../.....

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☒ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ **L'OUVERTURE**	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du : ...../...../.....
☒ **LA MUTATION**	Exploiter à partir du (13/09/2024) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☒ Mme ☐ M. : GUTZER Sophie . DOROTHEE GUTZER ANNE . CHARLOTTE en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5) (6) : _____
☐ **LA TRANSLATION**	Transférer à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons précédemment installé à : _____ _____

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : Nos le 22/08/24

Timbre de la commune : MAIRIE DE MOS GIRONDE

(1) cocher la case utile.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4e catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.
(5) Notamment (non limitatif) : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA
(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère des affaires sociales et de la santé

cerfa

N°11542*05

DECLARATION ☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

D'un débit de boissons à consommer sur place
D'un restaurant
D'un débit de boissons à emporter
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

I Catégorie de licence (1)

Débit de boissons à consommer sur place

☒ Licence de 3ème catégorie
☐ Licence de 4ème catégorie (2)

Restaurant

☐ Petite licence restaurant
☐ Licence restaurant

Débit de boissons à emporter

☐ Petite licence à emporter
☐ Licence à emporter

II Le débit de boissons

Enseigne L'EMBUSCADE
Adresse et numéro de téléphone 3 place du 8 mai 1945
33380 Mios

III Propriétaire(s) du fonds de commerce:

Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance : Gavory	**Nom de naissance :**	**Nom de naissance :**
Nom d'usage :	**Nom d'usage :**	**Nom d'usage :**
Prénom : Laurent	**Prénom :**	**Prénom :**
Profession :	**Profession :**	**Profession :**
Adresse du domicile : 9 rue des mésanges 33380 Mios	**Adresse du domicile :**	**Adresse du domicile :**
Numéro de téléphone : 07.83.11.38.59	**Numéro de téléphone :**	**Numéro de téléphone :**
Adresse email : gavorylaurent976@gmail.com	**Adresse email :**	**Adresse email :**

Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : PACCO
Adresse du siège : 1 allée de Saint-Brice 33380 Mios

Numéro de téléphone : 07.83.11.38.59

IV Exploitant (s)

Je soussigné(e) ☐ Mme ☒ M. (1)

Nom de naissance (3) : Gavory

Nom d'usage :

Prénom : Laurent

Date de naissance : 14/11/2002

Lieu de naissance : Pessac

Nationalité : Français

Numéro de téléphone : 07.83.11.38.59

Adresse email : gavorylaurent976@gmail.com

Agissant en qualité de (1):

- ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel
- ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire)
- ☒ Représentant légal de la société (4)

(5) Date d'obtention du
- ☐ permis d'exploitation : 14/08/2024
- ☐ permis de vente de boissons alcooliques la nuit : .....

Je soussigné(e) ☐ Mme ☐ M. (1)

Nom de naissance (3) :

Nom d'usage :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :
Nationalité :
Numéro de téléphone :
Adresse email :

Agissant en qualité de (1) :

- ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel
- ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire)
- ☐ Représentant légal de la société (4)

(5) Date d'obtention du
- ☐ permis d'exploitation : .....
- ☐ permis de vente de boissons alcooliques la nuit : .....

V Déclaration (1)

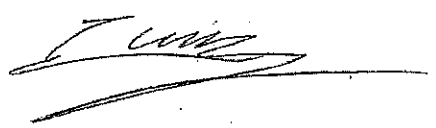
Déclare(nt) vouloir ☐ ouvrir, ☒ exploiter (si mutation), ☐ transférer à partir du 22/09/24 le débit de boissons susvisé, et certifie(nt) :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336-1, L. 3336-2 et L. 3336-3 du code de la santé publique ;

2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées. .

Fait à Hiers, le 22/08/2024

Signature du (ou des) déclarant(s) :



(1) Cocher la case utile

(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4e catégorie.

100000302
JLR/JLR/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE VINGT HUIT MAI
A MIOS (Gironde), 2 Place du 11 Novembre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Julie LE ROHELLEC, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à MIOS, 2 Place du 11 Novembre,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Antonio **FERREIRA**, retraité, demeurant à GUJAN-MESTRAS (33470) 16 avenue de la Plage.
Né à POMBAL (PORTUGAL) le 23 décembre 1943.
Divorcé de Madame Christiane **STEFAN**, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée **WIOLICY CAVE A VIN**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à MIOS (33380), 3 place du 8 mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 810363119 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Antonio FERREIRA est présent à l'acte.

- La Société dénommée WIOLICY CAVE A VIN est représentée à l'acte par Madame Wioletta JACQUENOD-ROG agissant elle-même en qualité de gérante de ladite société et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des statuts.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation

judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BAILLEUR :

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé. ***Annexe n°1***

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier sis à MIOS (GIRONDE), 3 Place du 8 Mai 1945

Au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL composé de 2 pièces principales, d'un WC et d'un porche d'entrée,

Figurant au cadastre savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AD	124	3 Avenue de la République	0 ha 01 a 08 ca

Formant le lot numéro 2 dudit immeuble,
Et les 4138/10 000èmes des parties communes générales.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit

nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Un plan cadastral figurant l'immeuble sous liseré rose est demeuré ci-annexé. ***Annexe n°2***

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) ANNEES** entières et consécutives qui commenceront à courir le 28 mai 2018, pour se terminer le 27 mai 2027.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de à l'exclusion de toute autre même temporairement, savoir

COMMERCE DE DETAIL DE VINS A CONSOMMER SUR PLACE ET A EMPORTER, DE SPIRITUEUX A EMPORTER, de CAFE, CHOCOLAT, SODAS, BIERES, PODUITS D'ALIMENTATION GENERALE DES

AF WJ

CATEGORIES SUIVANTES : EPICERIE FINE, CONSERVE, PRODUITS REGIONAUX, CADEAUX ET PETITE RESTAURATION.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Un état des lieux a été dressé le 28 mai 2018 et est annexé. ***Annexe n°3***

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

AF WJ

- **MISES AUX NORMES**. - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**. - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS**. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX**. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

AF WJ SK

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boites aux lettres.

- **EXPLOITATION.**- Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- **ENSEIGNES.**- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la

AF

réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- <u>IMPOTS - CHARGES</u> -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée.

- <u>ASSURANCES</u>. - Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

AF WJ

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- **VISITE DES LIEUX.**-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

AF W

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- **RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS**. - Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de CINQ (5) km du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant 9 ans.

En cas de non-respect de cet engagement, le preneur pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions des articles L 3331-2 et L 3813-13 du Code de la santé publique, lesquels disposent :

Art. L 3331-2 :

" Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L 3332-1 et L 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L 3335-1, L 3335-8 et L 3335-9"

Art. L 3813-13 :

" Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons des deux premiers groupes pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

AF

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni à l'interdiction mentionnée à l'article L 3813-18, ni à la réglementation établie en application de l'article L 3813-34"

A ce sujet, le nouvel exploitant déclare être titulaire de la licence 3 délivrée le 1er avril 2015, dont une photocopie certifiée conforme est demeurée annexée. ***Annexe n°4***

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité - arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce diagnostic a été établi le 16 mars 2018 par la société ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS, dont le siège social est à CANEJAN (33610), 6 Impasse du Bois de la Grange, ZI de la Briqueterie, et est annexé après mention. ***Annexe n°5***

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEIL dont le siège social est à CANEJAN (33610), 6 Impasse du Bois de la Grange, ZI de la Briqueterie le 4 décembre 2013, et est annexé. ***Annexe n°6***

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer:

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

CERTFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 7, sous le numéro CU033 284 18 K0092 et est demeuré ci-annexé. ***Annexe n°9***

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé. ***Annexe n°8***

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir touché d'indemnité au titre d'un de ces risques.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (7 380,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en **DOUZE (12)** termes égaux de **SIX CENT QUINZE EUROS (615,00 EUR) chacun.**

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4eme trimestre de l'année 2017 : 111,33.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

AF

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales soumises à l'impôt société et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés. Elle est due sur les loyers tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition. Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au

AF WJ

bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

AF WJ

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son domicile.
- Le preneur en son siège social.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles *« Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition »*, et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : *« La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée. »*

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

AF

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Julie LE ROHELLEC, Notaire (Gironde), 2 Place du 11 Novembre Téléphone : 0557184115 Télécopie : Courriel : julie.lerohellec@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet

AF WJ

pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

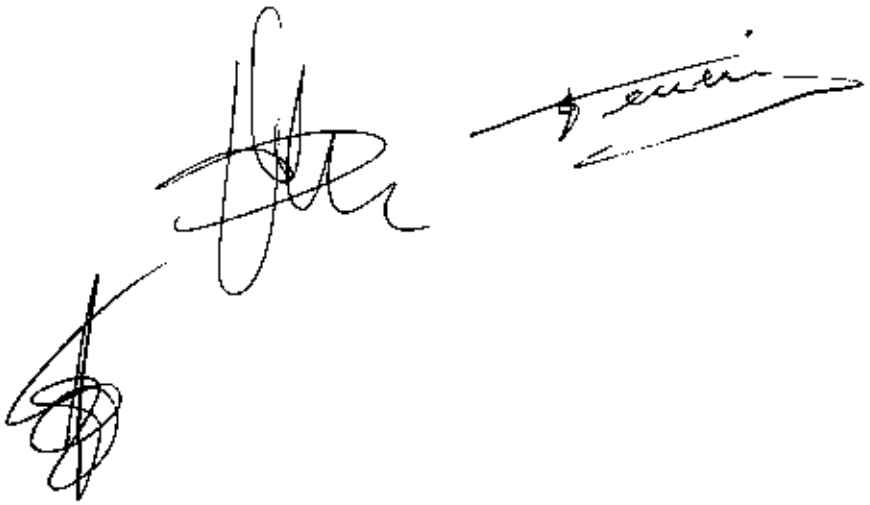
DONT ACTE sur DIX-NEUF pages

Comprenant
- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

Paraphes

AF

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



En poursuivant votre navigation, vous consentez à l'utilisation des cookies, utilisés notamment pour mesurer l'audience du site et sécuriser votre connexion.
Pour obtenir plus d'informations sur les cookies, vous y opposer ou modifier vos paramètres, cliquez ici



Service d'alertes

Bienvenue OFFICE NOTARIAL LE ROHELLEC 1 Accédez à votre compte Se déconnecter

BODACC.fr
Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales

Consulter les annonces | Baromètre BODACC

Accueil > Consultation des annonces de rétablissement personnel > Résultats de recherche

Consultation des annonces de rétablissement personnel

Résultats de recherche

Pour rechercher une annonce de rétablissement personnel, renseignez obligatoirement le champ **Département de résidence**.
Les champs **Nom**, **Prénom** et **Date de naissance** sont facultatifs.

Les annonces de rétablissement personnel sont diffusées 2 mois et 1 jour pour les avis sans liquidation judiciaire, 6 mois et 1 jour pour les avis avec liquidation judiciaire.
Les annonces sont accompagnées d'un témoin de publication unitaire téléchargeable au format PDF.

Critères sélectionnés

* Champs obligatoires.

Nom de la personne : ferreira

Prénom de la personne : antonio

Date de naissance :

ou Année de naissance : 1943

Département de résidence * : 33

Captcha, veuillez indiquer le résultat de cette opération :*



Effacer le formulaire | Lancer la recherche

Nombre d'annonces trouvées : 0

Aucune annonce ne correspond à votre requête.

Les derniers bulletins publiés

- Bodacc A — 25 mars 2018
- Bodacc B — 25 mars 2018
- Bodacc C — 25 mars 2018

Contact | Missions | Mentions légales | Aide | Plan du site | Accessibilité | Réutilisation des données

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux
PALAIS DE LA BOURSE
CS 51474
33064 BORDEAUX CEDEX

N° de gestion 2015B01220

Code de vérification : 1vOJhZpZ5z
https://www.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 13 mai 2018

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	810 363 119 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation	23/03/2015
Dénomination ou raison sociale	**WIOLICY CAVE A VIN**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	3 Place du Huit Mai 1945 33380 Mios
Activités principales	Cave à vin et restauration sans alcool, entreposage de vin
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/03/2114
Date de clôture de l'exercice social	31 mars

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	ROG Wioletta
Nom d'usage	JACQUENOD
Date et lieu de naissance	Le 13/08/1966 à KAMIENNA-GORA (POLOGNE)
Nationalité	Française
Domicile personnel	3 Rue des Grives 33380 Mios

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

Adresse de l'établissement	3 Place du Huit Mai 1945 33380 Mios
Nom commercial	LA CAVE DE MIOS
Enseigne	LA CAVE DE MIOS
Activité(s) exercée(s)	Commerce de détail de vins à consommer sur place et à emporter, de spiritueux à emporter, de café, chocolat, sodas, bières, produits d'alimentation générale des catégories suivantes, épicerie fine, conserve, produits régionaux ,cadeaux et petite restauration + entreposage
Date de commencement d'activité	01/04/2015
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 48466 du 11/08/2015	Précision sur l'activité : à compter du 01/04/2015 achat d'un fonds de commerce à la société MIOS VINS SPIRITUEUX RC 509084810, publication au bodacc le 10/06/2015

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

SAUVEGARDE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE

WIOLICY CAVE A VIN

Imprimer

810 363 119 R.C.S. BORDEAUX
Adresse : 3 PLACE DU HUIT MAI 1945 33380 MIOS
Activité (code NAF): Débits de boissons

Le Greffier du Tribunal de Commerce de BORDEAUX certifie que les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

concernant l'entreprise ci-dessus ont donné pour résultat :

NEANT

Certificat délivré sous réserve :

- de toute procédure collective ouverte par une autre juridiction et non portée à la connaissance du greffe ;
- de toute procédure collective dont les mentions au R.C.S. ont été radiées en application de l'un des articles suivants : R. 626-20, R. 123-135, ou R. 123-154 du Code de Commerce ; 36-1 ou 71 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- de toute radiation, non portée à la connaissance du greffe, de mentions inscrites à d'autres registres ou répertoires.

Document délivré le 18/05/2018

Ces informations sont à jour à la date du 17/05/2018

POUR RECEVOIR UN CERTIFICAT EN MATIÈRE DE PROCÉDURE COLLECTIVE DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

RECEVOIR PAR COURRIER

ETAT D'ENDETTEMENT

WIOLICY CAVE A VIN

Imprimer

810 363 119 R.C.S. BORDEAUX
Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	17/05/2018
Privilèges du Trésor Public	17/05/2018
Protêts	17/05/2018
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	17/05/2018
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	17/05/2018
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	17/05/2018
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	17/05/2018
Déclarations de créances	17/05/2018
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	17/05/2018
Publicité de contrats de location	17/05/2018
Publicité de clauses de réserve de propriété	17/05/2018
Gage des stocks	17/05/2018

Warrants	17/05/2018
Prêts et délais	17/05/2018
Biens inaliénables	17/05/2018

En poursuivant votre navigation, vous consentez à l'utilisation des cookies, utilisés notamment pour mesurer l'audience du site et sécuriser votre connexion
Pour obtenir plus d'informations sur les cookies, vous y opposer ou modifier vos paramètres, cliquez ici

Cahiers français

Service d'alertes

Bienvenue OFFICE NOTARIAL LE ROHELLEC 1 Accédez à votre compte Se déconnecter

BODACC.fr
Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales

Consulter les annonces | Baromètre BODACC

Accueil > Consultation des annonces commerciales > Résultats de recherche, page 1

Consultation des annonces commerciales

Résultats de recherche

Renseignez vos critères de recherche et affinez par catégorie d'annonce, date ou référence de publication, secteur géographique. Bodacc.fr publie les actes enregistrés au RCS depuis le 1er janvier 2008.

Créer une alerte ou enregistrer ses critères de recherche

Lancez votre recherche et cliquez sur le lien Enregistrer vos critères ou créer une alerte proposé sur la page de résultats. Créez jusqu'à 10 alertes et enregistrez un nombre illimité de recherches.

Témoin de publication unitaire

Les annonces sont accompagnées d'un témoin de publication unitaire depuis le 15 novembre 2016 pour le *Bodacc A*, le 11 octobre 2016 pour le *Bodacc B* et le 23 février 2016 pour le Bodacc C. Ce témoin de publication est téléchargeable au format PDF.

Pour en savoir plus, consultez la page Mieux connaître le Bodacc

Critères sélectionnés

Enregistrer vos critères ou créer une alerte

Mots clés

RCS ou RM: 810363119

Dénomination: WOLICY CAVE A VIN

Catégorie d'annonce

Catégorie d'annonce: Toutes les catégories

Type d'annonce: Tous les types

Date de publication au Bodacc

Après le | Avant le

Référence de publication

Édition du bulletin: Toutes les éditions

N° du bulletin | N° de l'annonce

Département de dépôt de la formalité

Tous les départements
Ain (01)
Aisne (02)
Allier (03)
Alpes-de-Haute-Provence (04)

Effacer le formulaire | Lancer la recherche

Nombre d'annonces trouvées : 3

Pages : 1

Date de publication	Annonces publiées au Bodacc
20/06/2015	Dénomination sociale : WOLICY CAVE A VIN n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux Catégorie d'annonce : Modifications Département : 33 Annonce déposée au : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX Références de publication : BODACC B n°20150158 du 20/06/2015, annonce n°892 > Voir l'annonce n°892 du Bodacc B n°20150158
10/06/2015	Dénomination sociale : WOLICY CAVE A VIN n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux Catégorie d'annonce : Ventes et cessions Département : 33 Annonce déposée au : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX Références de publication : BODACC A n°20150109 du 10/06/2015, annonce n°536 > Voir l'annonce n°536 du Bodacc A n°20150109
02/04/2015	Dénomination sociale : WOLICY CAVE A VIN n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux Catégorie d'annonce : Créations Département : 33 Annonce déposée au : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX Références de publication : BODACC A n°20150065 du 02/04/2015, annonce n°398 > Voir l'annonce n°398 du Bodacc A n°20150065

Pages : 1

En poursuivant votre navigation, vous consentez à l'utilisation des cookies, utilisés notamment pour mesurer l'audience du site et sécuriser votre connexion

Pour obtenir plus d'informations sur les cookies, vous y opposer ou modifier vos paramètres, cliquez ici

Cahiers français

NOUVELLE FORMULE

Service d'alertes

Bienvenue OFFICE NOTARIAL LE ROHELLEC Accédez à votre compte Se déconnecter

BODACC.fr
Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales

Consulter les annonces | Baromètre BODACC

Accueil > Consultation des annonces commerciales > Résultats de recherche > Annonce n°538 du Bodacc A n°20150109 publié le 10/06/2015

Consultation des annonces commerciales

Résultat de recherche

« Retour vers la liste de résultats

Ventes et cessions

Bodacc A n°20150109 publié le 10/06/2015

Annonce n° 538
n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux
Dénomination : WOLICY CAVE A VIN
Forme : Société à responsabilité limitée
Capital : 1000.00 EUR
Adresse : 3 rue des Grives 33380 Mios
Etablissement(s) :

Etablissement principal
Origine du fond : Achat d'un fonds de commerce au prix stipulé de 39000 Euros
Activité : ventes vins, spiritueux, boissons à emporter, produits alimentaires, épicerie fine, cafés, thés, chocolats, cadeaux.
Adresse de l'établissement : 3 place du 8 Mai 1945 33380 Mios

Précédent(s) Propriétaire(s) :

n° Identification : 509 084 810 RCS Bordeaux
Dénomination : MIOS VINS SPIRITUEUX

Date de commencement d'activité 01 avril 2015
Publication légale : Sud Ouest du 14 avril 2015
Oppositions : Au siège du fonds vendu pour la validité et pour la correspondance SCP DUBOIS SALLON MARLIAC 5-7 Place Carnot 19000 TULLE

Téléchargez le témoin de publication

Voir la fiche de renseignement sur l'entreprise 'WOLICY CAVE A VIN' au Registre du commerce sur le site Infogreffe

Contact Missions Mentions légales Aide Plan du site Accessibilité Réutilisation des données

En poursuivant votre navigation, vous consentez à l'utilisation des cookies, utilisés notamment pour mesurer l'audience du site et sécuriser votre connexion.

Pour obtenir plus d'informations sur les cookies utilisés, paramétrer ou modifier vos paramètres, cliquez ici

documentation **photographique**
L'histoire et la géographie autrement !
9,90€
La documentation Française

Consultation des annonces commerciales

Résultat de recherche

« Retour vers la liste de résultats

Créations d'établissements
Bodacc A n°20150065 publié le 02/04/2015

Annonce n° 398
n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux
Dénomination : WIOLICY CAVE A VIN
Forme : Société à responsabilité limitée
Capital : 1000.00 EUR
Nom commercial : LA CAVE DE MIOS
Administration : Gérant : ROG Violetta
Adresse : 5 rue des Grives 33380 Mios
Etablissement(s) :

Etablissement principal
Origine du fond : Création d'un fonds de commerce
Activité : cave a vin et restauration sans alcool, entreposage de vin.

Date de commencement d'activité : 01 avril 2015

Téléchargez le témoin de publication

Voir la fiche de renseignement sur l'entreprise 'WIOLICY CAVE A VIN' au Registre du commerce sur le site Infogreffe

En poursuivant votre navigation, vous consentez à l'utilisation des cookies, utilisés notamment pour mesurer l'audience du site et sécuriser votre connexion.
Pour obtenir plus d'informations sur les cookies et vous y opposer ou modifier vos paramètres, cliquez ici

documentation photographique
documentation photographique · LA FRANCE DÉFAITE 1940-1945
Bibliothèque documentation Française

Service d'alertes

Bienvenue OFFICE NOTARIAL LE ROHELLEC Accédez à votre compte Se déconnecter

BODACC.fr
Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales

Consulter les annonces | Paramètre BODACC

Accueil > Consultation des annonces commerciales > Résultats de recherche > Annonce n°892 du Bodacc B n°20150158 publié le 20/08/2015

Consultation des annonces commerciales

Résultat de recherche

< Retour vers la liste de résultats

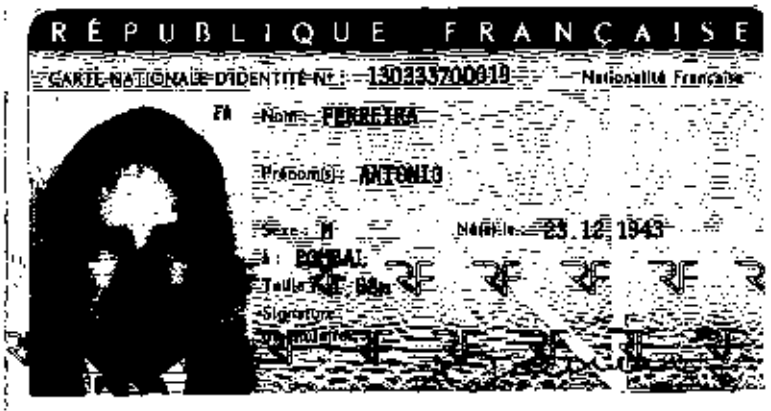
Modifications et mutations diverses

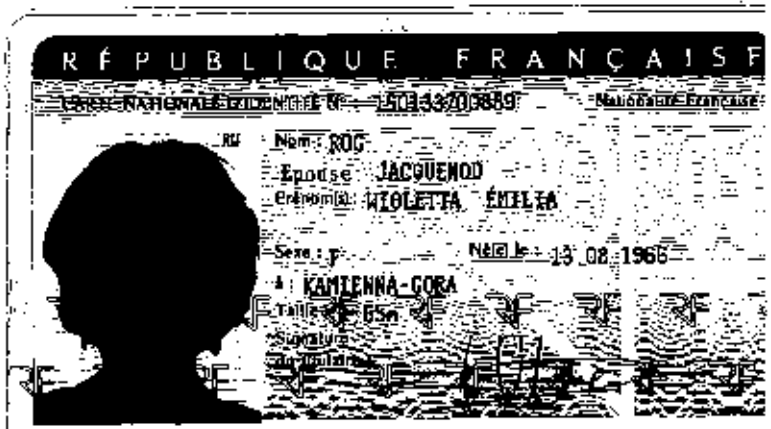
Bodacc B n°20150158 publié le 20/08/2015

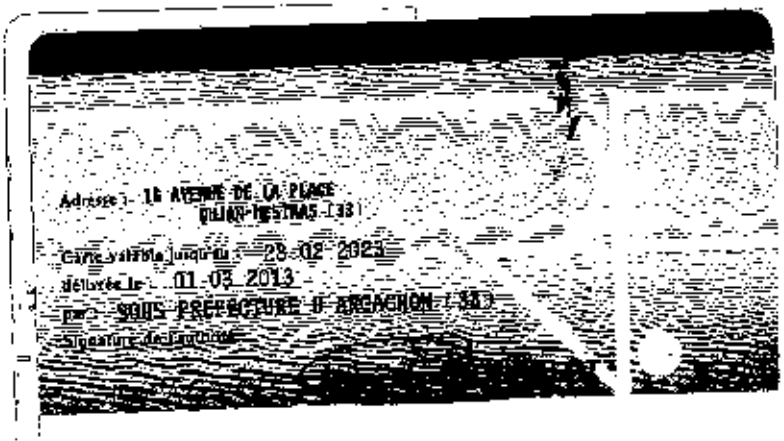
Annonce n° 892
n°RCS : 810 363 119 RCS Bordeaux
Dénomination : WIOLICY CAVE A VIN
Forme : Société à responsabilité limitée
Activité : commerce de détail de vins à consommer sur place et à emporter, de spiritueux à emporter, de café, chocolat, sodas, bières, produits d'alimentation générale des catégories suivantes, épicerie fine, conserve, produits régionaux, cadeaux et petite restauration + entreposage
Adresse du siège social : 3 place du Huit Mai 1945 33380 Mios
Commentaires : Modification de l'adresse du siège. Modification de l'activité.
Date de commencement d'activité : 2015-04-01

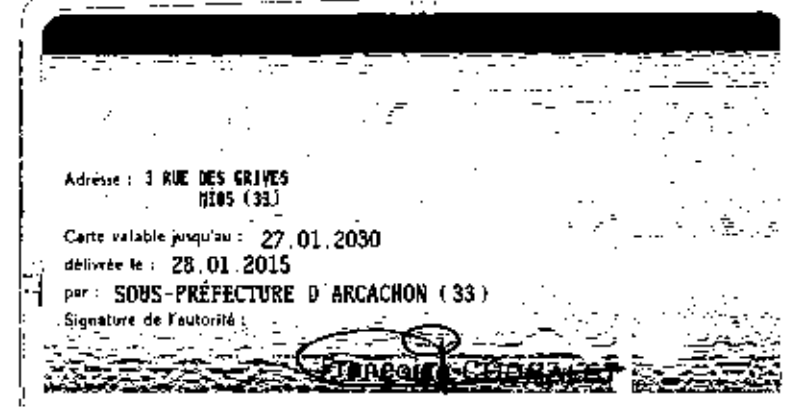
Téléchargez le témoin de publication

Voir la fiche de renseignement sur l'entreprise 'WIOLICY CAVE A VIN' au Registre du commerce sur le site Infogreffe


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ N° : 130333700019 Nationalité Française
Nom : FERREIRA
Prénom(s) : ANTONIO
Sexe : M Né(e) le : 23.12.1943
à : PORTUGAL
Taille : 1m 68
Signature du titulaire
IDFRAFERREIRA<<<<<<<<<<<<<<<<<337011
1303337000190ANTONIO<<<<<<<4312231M3


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ N° : 150133700889 Nationalité Française
Nom : ROG
Epouse : JACQUEMOD
Prénom(s) : VIOLETTA EMILIA
Sexe : F Né(e) le : 13.08.1966
à : KAMIENNA-GORA
Taille : 65m
Signature du titulaire
IDFRAROG<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<337016
1501337008899WIOLETTA<<EMIL6608132F3


Adresse : 16 AVENUE DE LA PLAGE
PILAT-TESTAS (33)
Carte valable jusqu'au : 28.02.2023
délivrée le : 01.03.2013
par : SOUS PREFECTURE D ARCACHON (33)
Signature de l'autorité


Adresse : 3 RUE DES GRIVES
MIOS (33)
Carte valable jusqu'au : 27.01.2030
délivrée le : 28.01.2015
par : SOUS-PRÉFECTURE D ARCACHON (33)
Signature de l'autorité :
François-CUMMINET

Département :
GIRONDE

Commune :
MIOS

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 20/03/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

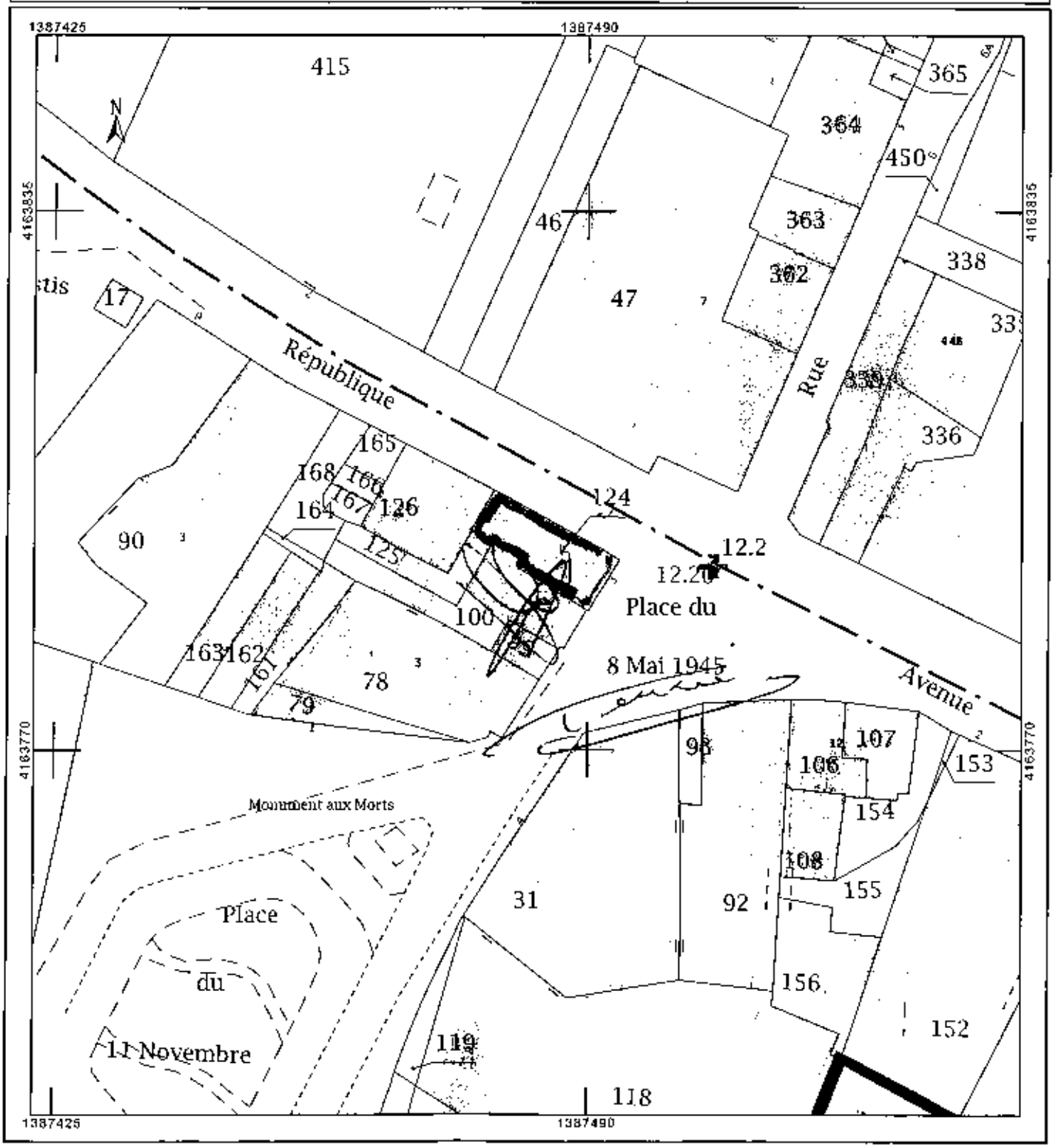
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
26 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE ETABLI LE 28 MAI 2018

BAILLEUR	LOCATAIRE	ENTREE LE : 28/05/2018
Monsieur Antonio FERREIRA 16 avenue de la Plage 33470 GUJAN-MESTRAS	WIOLICY CAVE A VIN 3 place du 8 mai 1945 33380 MIOS	

DESCRIPTION GENERALE DES LOCAUX

Situation : 3 Avenue de la République 33380 MIOS

- ☒ Local commercial
- ☐ Studio (lot numéro :)
- ☐ Maison individuelle
- ☐ Propriété
- ☐ Garage
- ☐ Place de stationnement
- ☐ Cave
- ☐ Jardin
- ☐ Prestations particulières :
  - tout à l'égout : oui
  - compteur d'eau : oui
  - terrasse : oui
  - balcon : non
  - antenne TV : non
  - interphone : non
  - téléphone : oui
  - sonnerie : non
  - boite aux lettres : oui
  - partie communes : non
  - environnement des locaux :

DESIGNATION

Pièces principales :
Cuisine : 1
Salle de bains : 0

water-closets : 1

Sous-sol : 0
Cheminées 1:

Superficie approximative: 60m²

Particularités: local commercial
Amiante :
Termites :
Saturnisme :

Relevé des compteurs à la date de ce jour :
E.D.F. : 11795 KW
Type d'abonnement E.D.F. : Direct Energie
G.D.F. : NON
Eau : 45873
Cuve fuel : NON

Montant derniers impôts locaux :
Taxe d'habitation : NON
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères : NON
Taxe d'assainissement : NON

ETAT GENERAL DE LA TOITURE

NEANT
Parties communes

ETAT GENERAL EXTERIEUR

Crépi : BON ETAT
Peinture : BON ETAT
Terrain : NEANT

ETAT GENERAL DE L'ELECTRICITE

Hors normes :
Normes respectées : OUI
Installation modifiée : NON

ETAT GENERAL DU CHAUFFAGE

Dernier entretien : NEANT
:

LOCAL COMMERCIAL	*Murs PEINTURE* *Placards NEANT* *Plinthes NEANT* *Sols CARRELAGE* *Plafonds LAMES ALU* *Portes VERRE* *Fenêtres PVC DOUBLE VITRAGE*	*BON ETAT* *Sauf plafond ETAT MOYEN*

SAS WC	*Murs PEINTURE* *Placards NEANT* *Plinthes BOIS* *Sols LAMES PVC* *Plafonds BOIS* *Portes BOIS* *Fenêtres NEANT*	*ETAT NEUF*

CUISINE	*Murs PEINTURE* *Placards NEANT* *Plinthes CARRELAGE* *Sols CARRELAGE* *Plafonds PLAQUE POLYSTIRENE* *Portes BOIS* *Fenêtres PVC DOUBLE VITRAGE*	*BON ETAT* *Sauf plafond TRES MOYEN*

FAIT EN QUATRE EXEMPLAIRES :

- ***un pour le bailleur***
- ***un pour le locataire***
- ***un pour le futur locataire***
- ***un destiné à être annexé à l'acte de bail à intervenir entre les parties.***

SIGNATURE DU BAILLEUR:
Précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé.

SIGNATURE DU PRENEUR
Précédée de la mention « lu et approuvé »

lu et approuvé

lu et approuvé

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère du travail, de l'emploi et de la santé

COPIE

cerfa N°11542*04

DECLARATION ☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

D'un débit de boissons à consommer sur place
D'un restaurant
D'un débit de boissons à emporter
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

I Catégorie de licence (1)

Débit de boissons à consommer sur place	☐ Licence de 2ème catégorie
	☒ Licence de 3ème catégorie
	☐ Licence de 4ème catégorie (2)
Restaurant	☐ Petite licence restaurant
	☐ Licence restaurant
Débit de boissons à emporter	☐ Petite licence à emporter
	☒ Licence à emporter

II Le débit de boissons

Enseigne La Cave de Mios
Adresse 9 pl du Sémi
33380 Mios

III Propriétaire(s) du fonds de commerce:

Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance : ROG	**Nom de naissance :**	**Nom de naissance :**
Nom d'usage : Jacquenod	**Nom d'usage :**	**Nom d'usage :**
Prénom : Violetta	**Prénom :**	**Prénom :**
Profession : gérante	**Profession :**	**Profession :**
Adresse du domicile : 3 rue des Grives Mios.	**Adresse du domicile :**	**Adresse du domicile :**

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le : 28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société :
Adresse du siège :

IV Exploitant (s)

Je soussigné(e) ☒ **Mme** ☐ **M.** (1) **Je soussigné(e)** ☐ **Mme** ☐ **M.** (1)

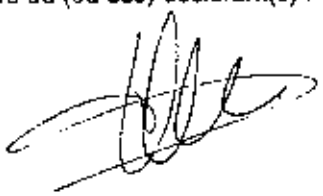
Nom de naissance (3) : ROG	**Nom de naissance (3) :**
Nom d'usage : Jacquenod	**Nom d'usage :**
Prénom : Violetta	**Prénom :**
Date de naissance : 13.08.1966	**Date de naissance :**
Lieu de naissance : Pologne	**Lieu de naissance :**
Nationalité : Française	**Nationalité :**
Agissant en qualité de (1): Gerante	**Agissant en qualité de (1) :**
☒ **Propriétaire exploitant à titre individuel** ☒ **Locataire gérant (ou gérant mandataire)** ☒ **Représentant légal de la société (4)**	☐ **Propriétaire exploitant à titre individuel** ☐ **Locataire gérant (ou gérant mandataire)** ☐ **Représentant légal de la société (4)**
(5) Date d'obtention du ☐ **permis d'exploitation** : ..... Passage en Mairie..... ☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :**	**(5) Date d'obtention du** ☐ **permis d'exploitation :** .... ☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :** ....

V Déclaration (1)

Déclare(nt) vouloir ☐ ouvrir, ☒ exploiter (si mutation), ☐ transférer à partir du 1er Avril 2015 le débit de boissons susvisé, et certifie(nt) :
1°ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336-1, L. 3336-2 et L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

Fait à Mios, le 1 Avril 2015

Signature du (ou des) déclarant(s) :



(1) cocher la case utile

(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4e catégorie.

(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales

(4) Notamment :
- Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC
- Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS
- Directeur général ou directeur général délégué de la SA

(5) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 6h.

Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé, soumis aux droits d'accès en application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du travail, de l'emploi et de la santé

cerfa N°11543*04

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département 33 Arrondissement _____
Commune 33380 Mios

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession de la licence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 2ème ☐ 3ème ☐ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☐ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☒ licence à emporter

Sis à : 3 place du 8 Mai
33380 Mios
Enseigne : SARL Mios vins et spiritueux gestion SARL
Propriétaire du fonds de commerce : Widely Vins et spiritueux.

■ **Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :**

Nom de naissance : ROG Nom d'usage : épouse JACQUENOD	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : Wisette	Prénom :	Prénom :
Profession : Gérante	Profession :	Profession :
Adresse du domicile : 3 Rue des Grives 33380 Mios	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :

■ **Pour une personne morale (s'il y a lieu) :**

Dénomination sociale de la société :
Adresse du siège :

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : _____

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance: Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Né(e) le :	Né(e) le :	Né(e) le :
A :	A :	A :
Département :	Département :	Département :

1

Nationalité :	Nationalité :	Nationalité .
Domicile :	Domicile :	Domicile :

(1)(4) **Date d'obtention du**

☐ **permis d'exploitation :** ...../...../..... → Formation prévue en Mai pour le permis d'exploitation.

☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :** ...../...../.....

Agissant en qualité de (1) :

☒ Propriétaire exploitant à titre individuel (licence) ☒ Locataire gérant (ou gérant mandataire) (bail de commerce) ☒ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ **L'OUVERTURE**	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du : ...../...../.....
☒ **LA MUTATION**	Exploiter à partir du (15/04/2015) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☒ Mme ☐ M. : GEOFFROY CHRISTELLE en qualité de : ☒ Propriétaire exploitant à titre individuel (licence). ☒ Locataire gérant (ou gérant mandataire) (bail de commerce). ☒ Représentant légal de la société (5) (6) :
☐ **LA TRANSLATION**	Transférer à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons précédemment installé à :

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336-1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : Nîmes le 01/04/2015.

Timbre de la commune :

(1) cocher la case utile.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4e catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 6h.
(5) Notamment : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA.
(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.
Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé, soumis aux droits d'accès en application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

ADC
Antonio Diagnostics Conseils

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le : 28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI
REF DOSSIER : 0318F26

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **un Local commercial**
Cat. du bâtiment : **Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)**
Nombre de Locaux :
Etage : **Rez de chaussée**
Numéro de Lot : **NC**
Référence Cadastrale : **NC**
Date du Permis de Construire : **NC - Antérieur au 1 juillet 1997**
Adresse : **3 place Du 8 Mai 1945 33380 MIOS**

Escalier :
Bâtiment :
Porte :

Propriété de: **Monsieur Ferreira 16 avenue de La Plage 33470 GUJAN-MESTRAS**

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **Monsieur Ferreira**
Adresse : **16 avenue de La Plage 33470 GUJAN-MESTRAS**
Qualité : **Propriétaire**

Documents fournis : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Le repérage a été réalisé le : 16/03/2018
Par : **ANTONIO DA COSTA**
N° certificat de qualification : **C0362**
Date d'obtention : **30/11/2012**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
QUALIXPERT
17 RUE BORREL
81100 CASTRES

Date de commande : 16/03/2018

Date d'émission du rapport : **16/03/2018**
Accompagnateur : **Le propriétaire**
Laboratoire d'Analyses : **PROTEC**
Adresse laboratoire : **ZI de palaiseau 91067 PALAISEAU**
Numéro d'accréditation :
Organisme d'assurance professionnelle : **FIDI MMA**
Adresse assurance : **30 COURS DU MAL JUIN - BP29 33023 BORDEAUX CEDEX**
N° de contrat d'assurance : **114.231.812**
Date de validité : **31/12/2018**

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : edcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

Cabinet A.D.C.
ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS
6, imp. du Bois de la Grange
33610 CANEJAN
RCS Bordeaux B 434 561
Tél. 05 57 92 70 60 - Fax 05 57 92 70 61

Date d'établissement du rapport :
Fait à **CANÉJAN** le **16/03/2018**
Cabinet : **ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS**
Nom du responsable : **Antonio DA COSTA**
Nom du diagnostiqueur : **ANTONIO DA COSTA**

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

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR64433834561

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES 1

DESIGNATION DU BATIMENT 1

DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE 1

EXECUTION DE LA MISSION 1

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR 2

SOMMAIRE 3

CONCLUSION(S) 4

LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 4

LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 4

PROGRAMME DE REPERAGE 4

LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) 4

LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (AR.T R.1334-21) 4

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 5

RAPPORTS PRECEDENTS 5

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 5

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 5

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 5

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR 5

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 5

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS 5

COMMENTAIRES 6

ELEMENTS D'INFORMATION 6

ANNEXE 1 – CROQUIS 6

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adceexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en oeuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Ar.t R.1334-21)

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

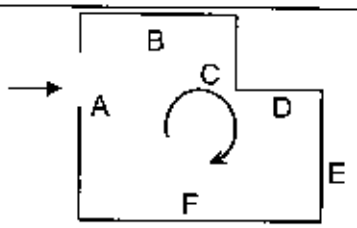
Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 16/03/2018

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.
Conditions spécifiques du repérage :
Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.
En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.
Procédures de prélèvement :
Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.
Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.
L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.
Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Visitée	Justification
1	Magasin	OUI	*Néant*
2	Arrière boutique	OUI	*Néant*
3	WC	OUI	*Néant*

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00046 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

LEGENDE				
Présence	**A** : Amiante	**N** : Non Amianté	**a?** : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	**F, C, FP**	**BE** : Bon état	**DL** : Dégradations locales	**ME** : Mauvais état
	Autres matériaux	**MND** : Matériau(x) non dégradé(s)	**MD** : Matériau(x) dégradé(s)	
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	**1**	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation		
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement		
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement		
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	**EP**	Evaluation périodique		
	AC1	Action corrective de premier niveau		
	AC2	Action corrective de second niveau		

COMMENTAIRES
Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet **www.sinoe.org**

ANNEXE 1 – CROQUIS

Aucun croquis

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

ADC
Antonio Diagnostics Conseils

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2019
Par le notaire soussigné

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Local commercial (6.1) - Ref dossier :A031213F03

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêtés du 15 septembre 2006

A INFORMATIONS GENERALES

Valable jusqu'au : **04/12/2023**
Type de bâtiment : **Immeuble Collectif**
Nature : **Local commercial**
Année de construction : **< 1948**
Surface habitable : **50 m²**
Adresse : **3 place du 8 Mai 1945**
33380 MIOS
Numéro de Lot : **NC**
Référence Cadastrale : **NC**
Nombre de pièces :

Date du rapport : **04/12/2013**
Date de visite : **03/12/2013**
Diagnostiqueur : **DA COSTA ANTONIO**

Catégorie : **Local commercial (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)**
Bâtiment :
Etage : **Rez de chaussée**
Escalier :
Porte :

Propriétaire :
Nom : **Monsieur FERREIRA**
Adresse : **16 avenue De La Plage**
La Hume
33470 GUJAN MESTRAS

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

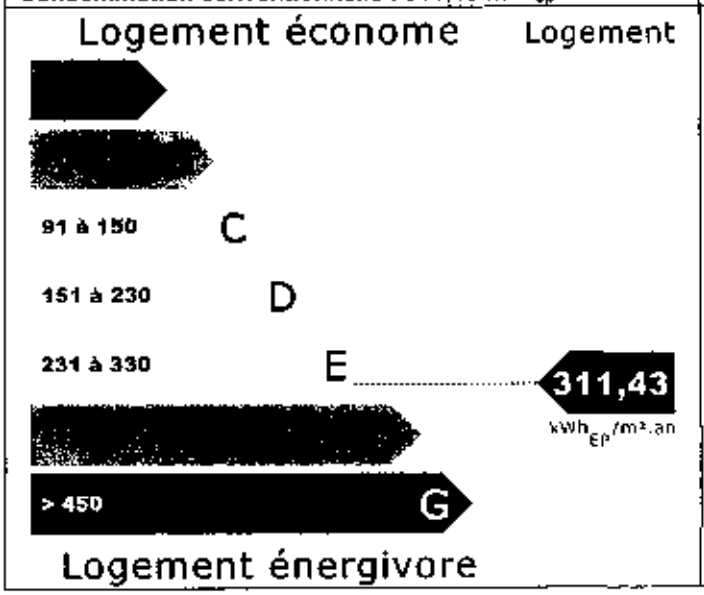
Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version V15c, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2010

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh_{ef})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh_{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 4 344,77	11 209,51	488,79 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 1 690,79	4 362,25	190,21 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	6 035,56	15 571,76	775,93 € *

*coût éventuel des abonnements inclus

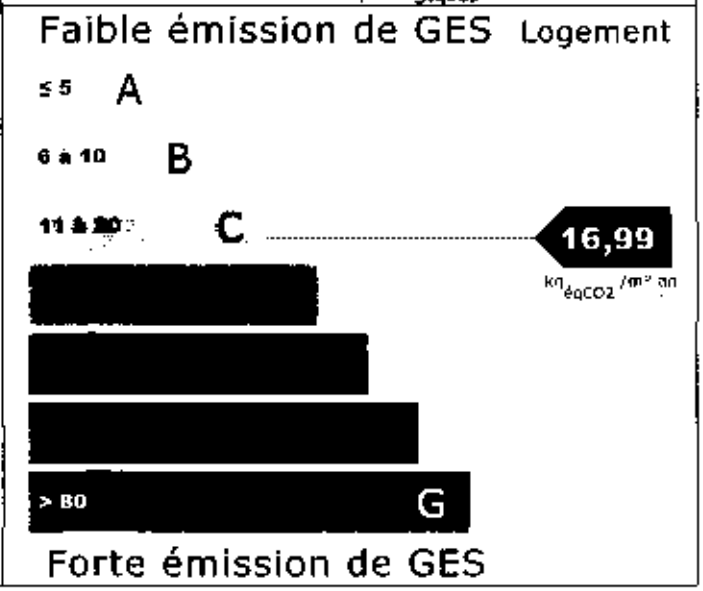
Consommations énergétiques
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 311,43 $kWh_{ep}/m^2.an$



Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 16,99 $kg_{eqCO2}/m^2.an$



Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange Zi de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 - Fax 05.57.92.70.61 - adiagnosticsconseils@gmail.com
Assurance GENERALI IARD 7 BD HAUSSMANN 75456 PARIS N°59 AL298079
L.L RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

Local commercial	Chauffage		Eau chaude sanitaire
Murs :	**Système :**	Insp. > 15 ans	**Système :**
pierre de taille moellons	Convecteurs électriques NF électrique performance catégorie C	Non	Chauffe-eau électrique vertical installé entre 5 et 15 ans
Toiture :	**Emetteurs :**		
Entre solives bois avec ou sans remplissage	Convecteurs à thermostat mécanique		

Menuiseries :

Porte 1	Métallique Vitrée
Fenêtre 1	PVC - Fenêtres avec du double vitrage 4/10/4
Fenêtre 2	Métallique - Fenêtres avec du simple vitrage

Plancher bas :

Dalle béton

Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable :	Néant	kWh_{EP} / m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 -: adiagnosticsconseils@gmail.com
Assurance GENERALI IARD 7 BD HAUSSMANN 75456 PARIS N°99 AL298079
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

D NOTICE D'INFORMATION

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.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaitre des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

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.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.
Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations 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.

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 maison.

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 Fax 05.57.92.70.61 -: adiagnosticsconseils@gmail.com
Assurance GENERALI JARD 7 BD HAUSSMANN 75456 PARIS N°99 AL 298079
R.C.S. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

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 le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briquetene 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 - Fax 05.57.92.70.61 -: adiagnosticsconseils@gmail.com
Assurance GENERALI JARD 7 BD HAUSSMANN 75456 PARIS N°99 AL298079
F.I RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.
Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.
Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.
Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5 %.

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt

Légende

Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
☆ : moins de 100 € TTC/an ☆☆ : de 100 à 200 € TTC/an ☆☆☆ : de 200 à 300 € TTC/an ☆☆☆☆ : plus de 300 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC	: moins de 5ans : de 5 à 10 ans : de 10 à 15 ans : plus de 15 ans

Commentaires :

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet du Cabinet

Etablissement du rapport :

Fait à **CANÉJAN** le **04/12/2013**

Cabinet : **ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS**

Nom du responsable : **DA COSTA Antonio**

Nom du diagnostiqueur : **DA COSTA ANTONIO**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **QUALIXPERT**
N° de certificat de qualification : **C0362**
Date d'obtention : **30/11/2012**

Désignation de la compagnie d'assurance : **GENERALI IARD**
N° de police : **99AL298079**
Date de validité : **31/12/2013**

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 - Fax 05.57.92.70.61 - : adiagnosticsconseils@gmail.com
Assurance GENERALI IARD 7 BD HAUSSMANN 75456 PARIS N°99 AL298079
ET RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 - APE 7112D - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR84433834561

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MIOS

dossier n° CU 033 284 18 K0092

date de dépôt : **26/03/2018**

demandeur(s) : **Maître le rohellec julie**

adresse terrain : **3 avenue de la République, à MIOS (33380)**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

délivré au nom de la commune

Le maire de MIOS,

Vu la demande présentée le 26/03/2018 par Maître le rohellec julie demeurant 2 place du 11 novembre, 284 (33380), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables

- cadastré AD 124 ;
- situé 3 avenue de la République à MIOS (33380) ;

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

- Zone U1

Les articles suivant du code de l'urbanisme sont en outre applicables :
- L. 111-6 à L111-10, R.111-2, R.111-4, R111-26 et R. 111-27

Le terrain est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Le terrain est situé dans un site historique et préhistorique (Le Bourg - multiples vestiges - Age du Fer, Gallo-Romain, Moyen Age, Epoque Moderne). Avant tout travaux, il convient de prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service de l'Archéologie, qui effectuera des sondages préliminaires et procédera à un sauvetage ou à une fouille nécessaire. Le terrain est situé dans le périmètre d'isolement au bruit (arrêté du 02/06/2016). Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que sous réserve de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 30/05/1996, modifié par l'arrêté ministériel du 23/07/2013, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 3

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune.

Article 4

La commune a mis le plan local d'urbanisme en révision par délibération en date du 28/05/2014.

Le terrain est actuellement constructible au regard des règles d'urbanisme en vigueur, cependant le demandeur est informé que l'article L.123-6 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente d'opposer un sursis à statuer à une demande d'autorisation, lorsque la révision d'un P.L.U. est ordonnée.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2° d), L.332-11-1 et L.332-11-2 code de l'urbanisme).

Participations conventionnelles :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)
- Projet Urbain Partenarial

MAIRIE DE MIOS GIRONDE

Fait à MIOS
Le 11 avril 2018

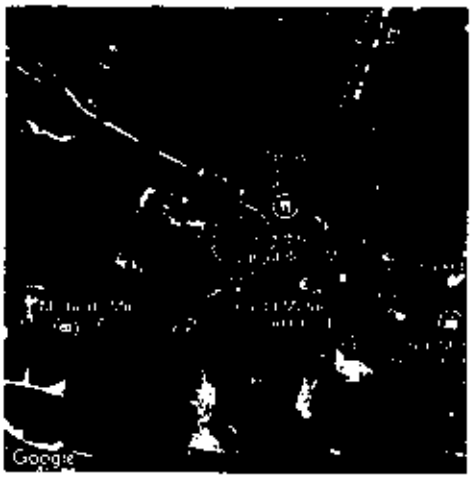
La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivant la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

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

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par	ADC
Numéro de dossier	0318F26
Date de réalisation	16/03/2018

Localisation du bien	3 PLACE DU 8 MAI 1945 33380 MIOS
Section cadastrale	
Altitude	12.42m
Données GPS	Latitude 44.605769 - Longitude -0.938429

Désignation du bailleur	MR FERREIRA ANTONIO
Désignation du locataire	.

** Document réalisé en ligne par **ADC** qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, seuf pour les réponses générées automatiquement par le système.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible		EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation par submersion marine	Prescrit le 10/11/2010	EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Feux de forêts	Informatif (1)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile	Informatif (1)	EXPOSÉ	-

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques dont l'immeuble est exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

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

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement

Etat des SIS, immobilisant aux fonds, servitudes, obligations réelles environnementales, polluantes, les aléas naturels ou prévisibles qui peuvent être légalement pris en compte, les risques miniers et technologiques pris en compte et les informations sur la pollution des sols

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NC du 20/11/2012 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
3 PLACE DU 8 MAI 1945
33380 MIOS

Cadastre

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** [1] oui ☑ non ☐
prescrit ☑ anticipé ☐ approuvé ☐ date 10/11/2010

[1] si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : autres
inondation ☑ crue torentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐ sécheresse / argile ☐
cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐ séisme ☐ volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] oui ☐ non ☑

[2] si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** [3] oui ☐ non ☑
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date

[3] si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM [4] oui ☐ non ☑

[4] si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRt **prescrit et non encore approuvé** [5] oui ☐ non ☑

[5] si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐ projection ☐ risque industriel ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription [6] oui ☐ non ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés oui non

[6] **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 au contrat de location oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible	zone 2 faible	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
☑	☐	☐	☐	☐

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (**SIS**) NC* ☑ oui ☐ non ☐
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par les représentants de l'Etat dans le département)

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

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans le contrat de location oui ☑ non ☐

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité, Carte Inondation par submersion marine

Bailleur - Locataire

Bailleur MR FERREIRA ANTONIO

Locataire

Date 16/03/2018 **Fin de validité** 16/09/2018

Article L125-5 IV 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.

Licence et Abonnement de la documentation mobilisée : Chambre des Géomètres du Var, disponibles sur le site https://www.cmn-pro.com
© 2018 Mentions légales - Siège social : 124 rue Louis Blériot 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 575 610 - RCP GENERALI N°AD 659 295

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R 125-6 su Code de l'environnement

Préfecture : Gironde
Adresse de l'immeuble : 3 PLACE DU 8 MAI 1945 33380 MIOS
En date du : 16/03/2018

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	28/12/1999	30/12/1999	
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	
Inondations et coulées de boue	29/01/2014	31/01/2014	07/07/2014	09/07/2014	

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements.

Etabli le : __/__/____

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : MR FERREIRA ANTONIO

Locataire :

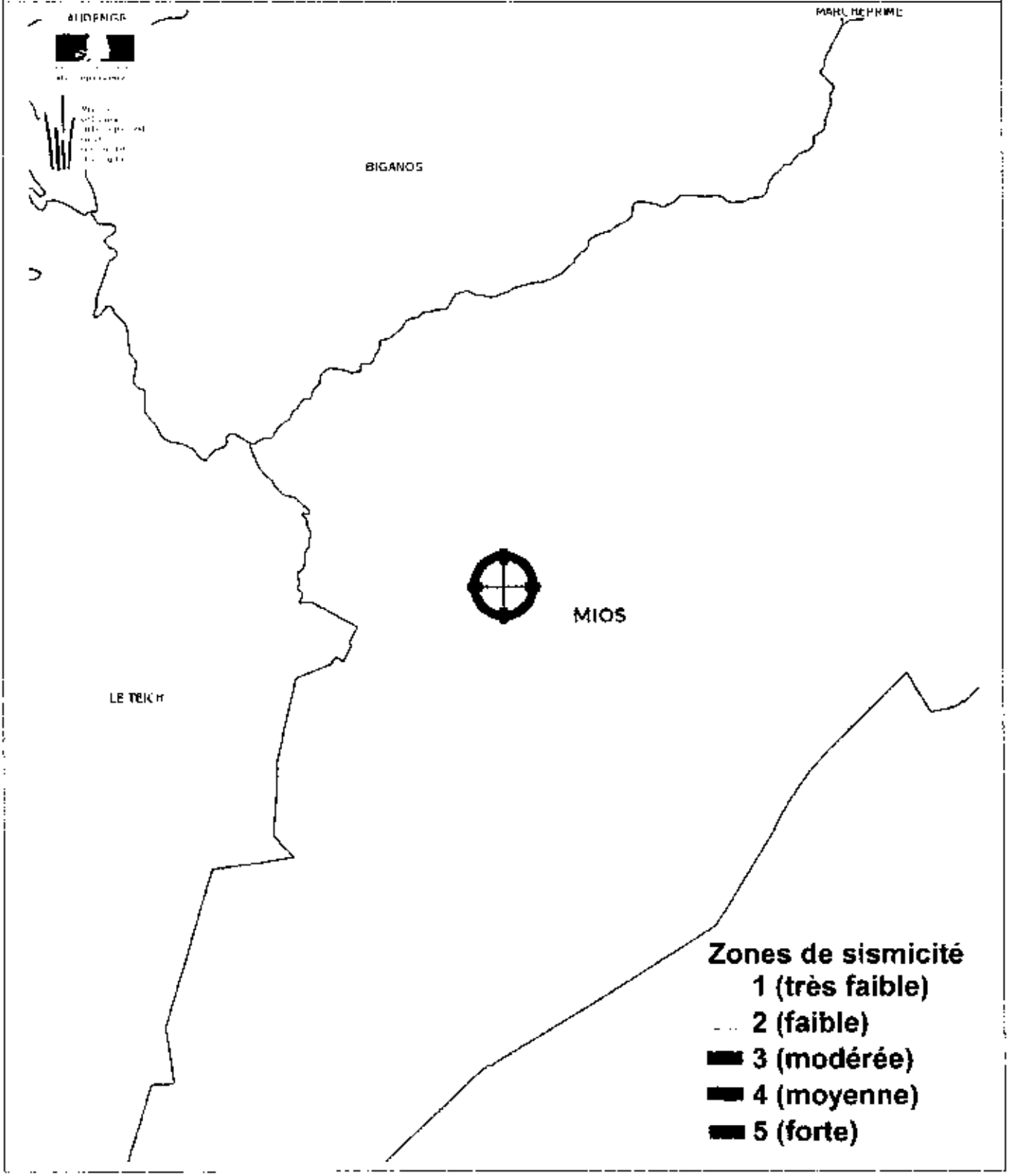
Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

Zonage réglementaire sur la Sismicité

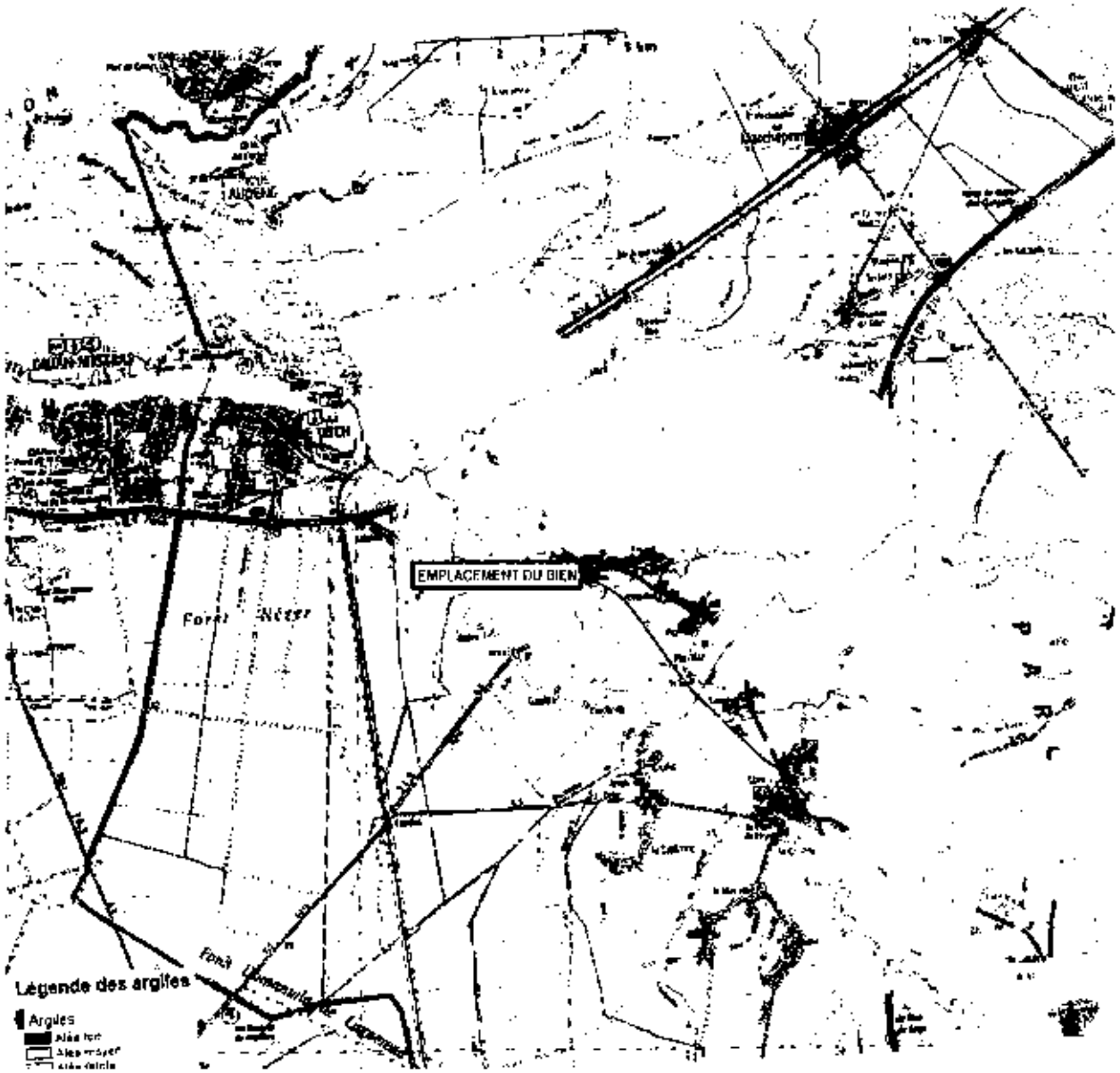
Département : Gironde	Commune : MIOS

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible



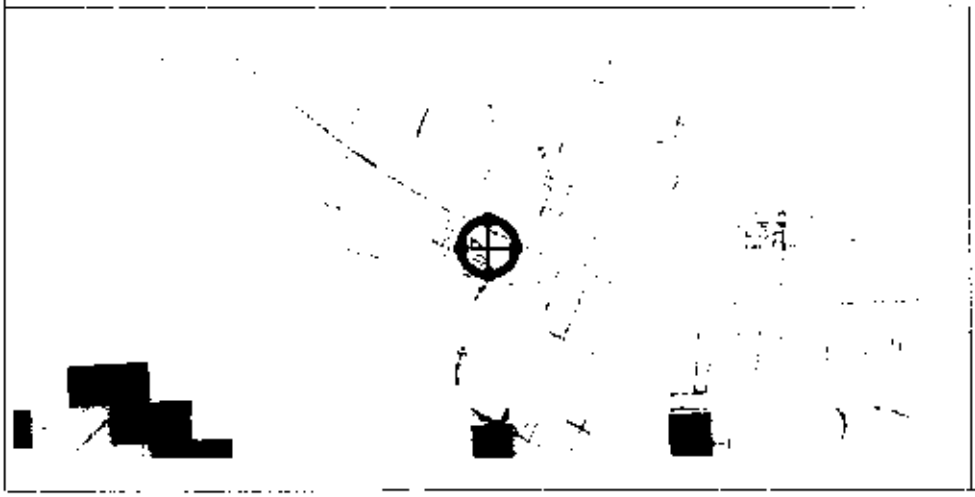
Carte

Mouvement de terrain Argile



Mouvement de terrain Argile Informatif — EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

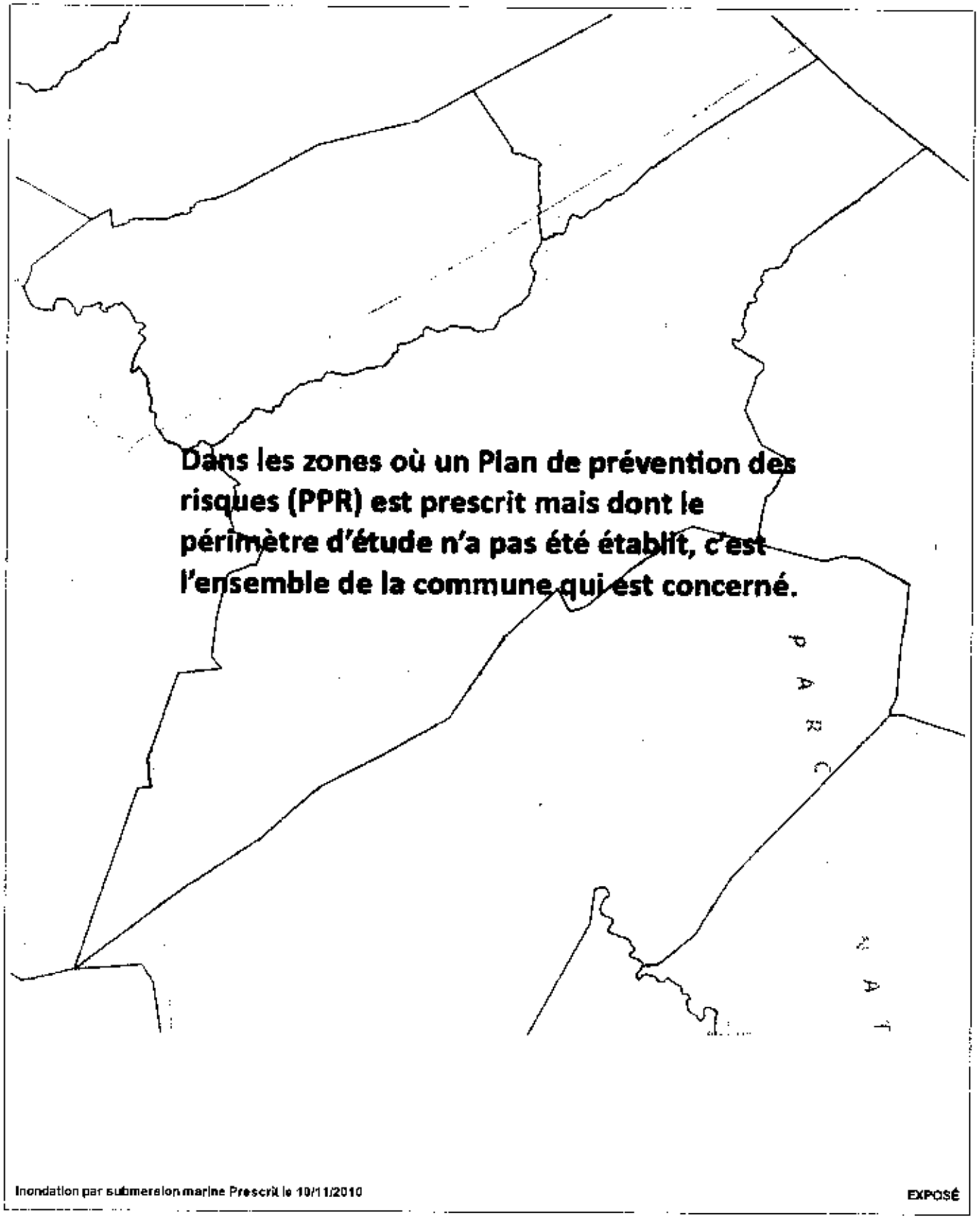


Légende des argiles

Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

Carte

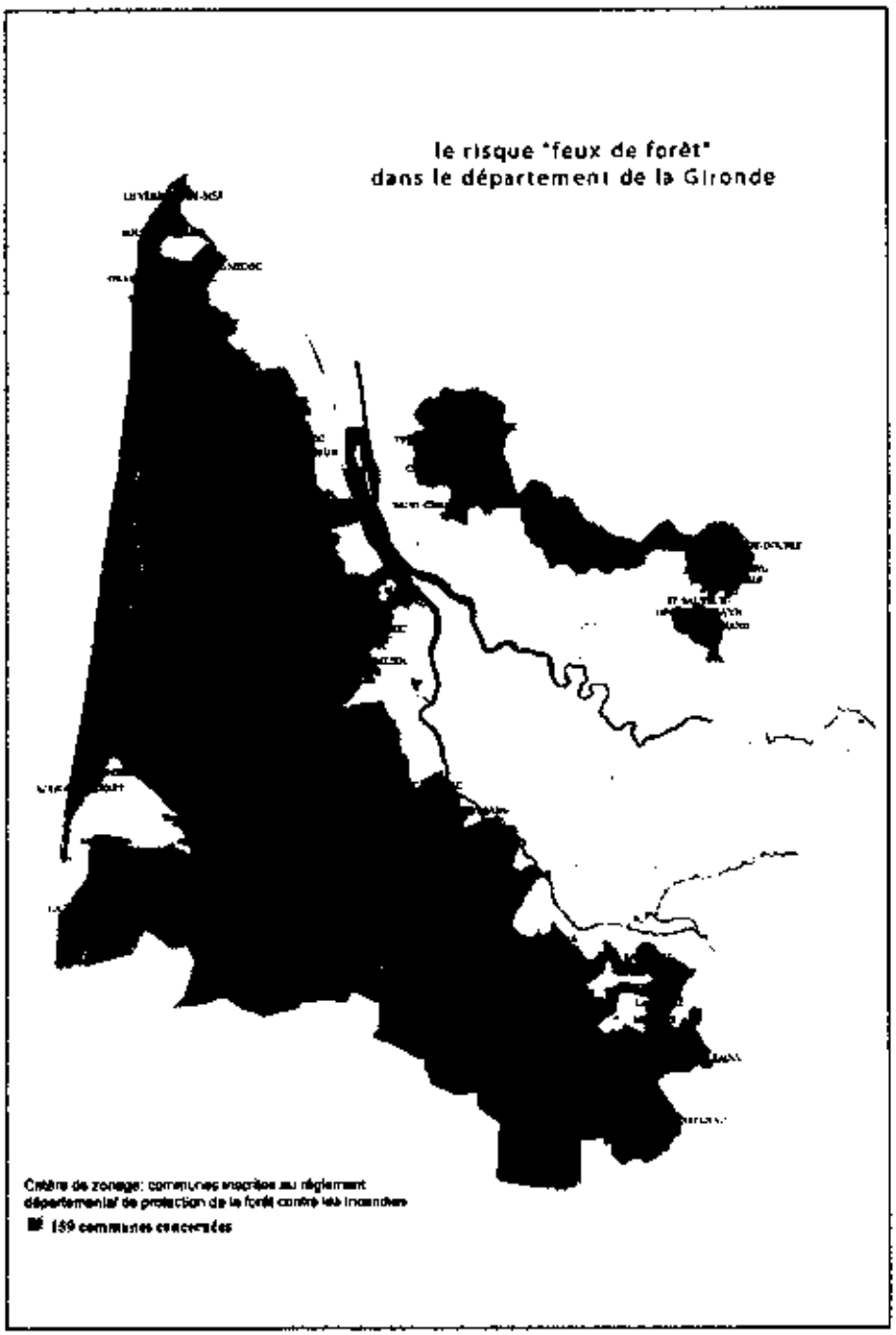
Inondation par submersion marine



Carte

Feux de forêts

LE RISQUE FEUX DE FORÊT



39

Feux de forêts informatif

EXPOSÉ

Annexes
Arrêtés

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service risques et gestion de crise

ARRETE DU 20 novembre 2012

ARRETE fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquereurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
COMMUNE DE MIOS

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code general des collectivites territoriales ,

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 a R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif a la prévention des risques ,

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicite du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L 271-5 ;

VU le decret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et a l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté prefectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquereurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le departement de la gironde .

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde .

-ARRETE-

Article 1
L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquereurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de MIOS est abroge

Annexes
Arrêtés

Article 2
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquereurs et des locataires de biens immobiliers situes dans la commune mentionnee à l'article 1 est fixee dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexee au présent arrêté

Article 3
La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du present arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée

Article 4
Le present arrêté sera affiche en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 5
Le Secrétaire General de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Prefet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont charges, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté

Fait a Bordeaux, le 20 novembre 2012

Michel [illegible]

Annexes
Arrêtés

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

Service risques et gestion de crise

ARRETE DU 29 OCT. 2012

ARRETE fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code general des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

VU le decret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L 271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté prefectoral du 18 juillet 2011, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

-ARRETE-

Article 1
L'arrêté du 18 juillet 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquereurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans que son annexe sont abrogés

Annexes
Arrêtés

Article 2
La liste des communes de Gironde concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est fixée en annexe du présent arrêté. Toute modification de cette liste de communes fera l'objet d'un arrêté préfectoral modifiant l'annexe du présent arrêté.

Article 3
La liste des risques et des documents à prendre en compte est fixée par arrêté préfectoral sur chaque commune visée à l'article 2. Toute modification du dossier d'information de la commune (liste des risques et des documents) fera l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral pour la commune considérée.

Article 4
Le dossier d'information prévu par l'article 3 du présent arrêté est librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 5
L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 6
Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde et sera accessible sur son site internet. Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal « Sud-Ouest ».

Article 7
Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de service régionaux ou départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 29 OCT. 2012

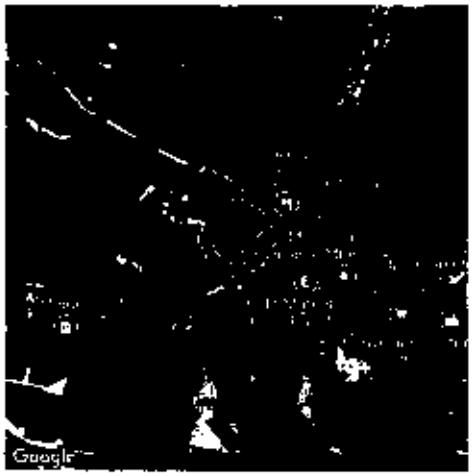
Michel DE FLEURIAU

Annexes

Arrêtés

ISLE SAINT GEORGES	LESPARRE MEDOC	MOMBRIER
IZON	LESTIAC SUR GARONNE	MONGAUZY
JAU-DIGNAC et LOIRAC	LIBOURNE	MONSEGUR
JUILLAC	LIGNAN-DE-BORDEAUX	MONTAGNE
LA LANDE DE FRONSAC	LORMONT	MONTAGOUDIN
LA SAUVE	LOUBENS	MONTUSSAN
LABARDE	LOUPIAC	MORIZES
LACANAU	LOUPIAC de la REOLE	MOUILLAC
LAGORCE	LOUPES	MOULIETS et VILLEMARTIN
LALANDE DE POMEROL	LUDON-MEDOC	MOULIS EN MEDOC
LAMARQUE	LUGAIGNAC	MOULON
LAMOTHE LANDERRON	LUGON et l'ÎLE du CARNEY	NAUJAC SUR MER
LANDERROUET SUR SEGUR	LUSSAC	NEAC
LANGOIRAN	MACAU	NERIGEAN
LANGON	MADIRAC	NEUFFONS
LANSAC	MARANSIN	ORDONNAC
LAPOUYADE	MARCENAIS	PAILLET
LARUSCADE	MARCILLAC	PAREMPUYRE
LANTON	MARGAUX	PAUILLAC
LATRESNE	MARSAS	(les) PEINTURES
LE FIEU	MARTILLAC	PERISSAC
LE POUT	MARTIGNAS SUR JALLE	PESSAC
LES ARTIGUES-DE-LUSSAC	MAZION	PESSAC SUR DORDOGNE
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	MERIGNAC	PETIT PALAIS ET CORNEMPS
LEGE CAP FERRET	MESTERRIEUX	PEUJARD
LEOGNAN	MIOS	(le) PIAN MEDOC

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en ligne par	Media Immo
Pour le compte de	ADC
Numéro de dossier	0318F26
Date de réalisation	16/03/2018

Localisation du bien	3 PLACE DU 8 MAI 1945 33380 MIOS
Section cadastrale	
Altitude	12.42m
Données GPS	Latitude 44.605769 - Longitude -0.938429

Désignation du bailleur	MR FERREIRA ANTONIO
Désignation du locataire	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le **BRGM** et le **MEDDE**, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➡ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➡ **2** sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.

➡ **2** sites sont répertoriés au total.

MÉDIA IMMO
16, rue Jacques Prévert
91080 COURCOURONNES
Tél. 01 60 90 [illegible]
SIRET 799 676 613 R.C.S. EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 16/03/2018

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Média Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'**ERNMT**.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et** le **1er janvier 2019**.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, **à titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➡ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➡ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale.**

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

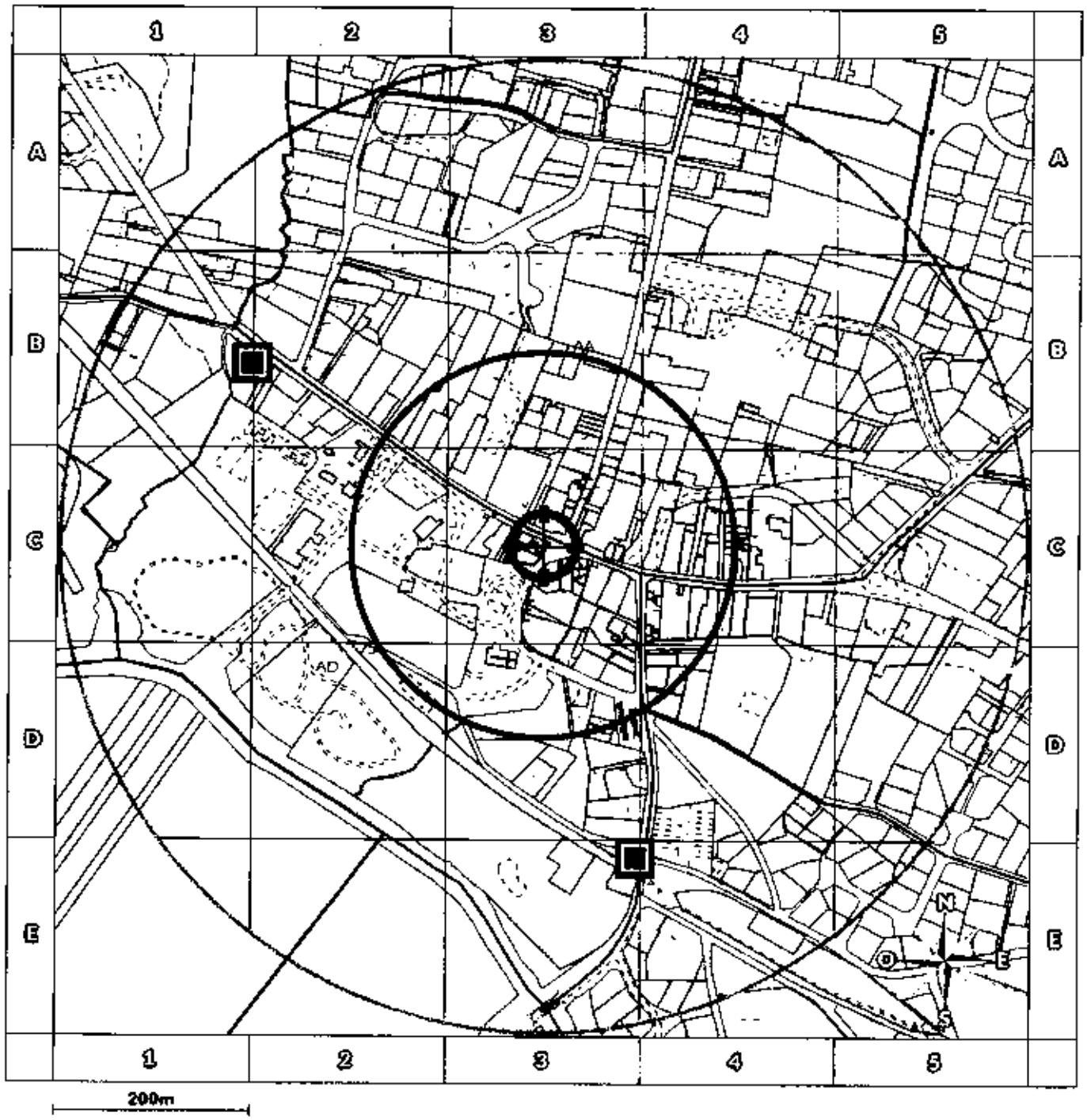
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

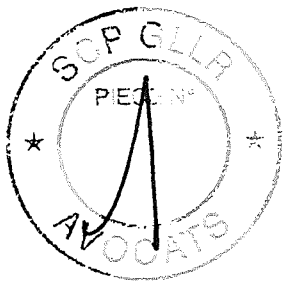
Inventaire des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
■	MANUFACTURE DE CHAUSSURES ex MAISON GARNUNG	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation, Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a., Fabrication de chaussures	Avenue Val de l'Eyre du MOS	333 m
■	DUPHIL EDMOND	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	MOS	351 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
Aucun site non localisé		



Immeuble du 1 Avenue de la République / Place du 8 Mai 1945

1 Avenue de la République / Place du 8 Mai 1945

33380 MIOS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE - III - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

- CHAPITRE - VI - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XII - DISPOSITIONS FINALES

- CHAPITRE - XIII - PLANS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er.-

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :

SARL AURIGE
Société de Géomètres Expert Foncier
220 Cours Gambetta
33400 TALENCE

conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 (*modifiée par les lois n° 66.1006 du 28 décembre 1966 / 74.908 du 29 octobre 1967 / 77.804 du 19 juillet 1977 / 79.2 du 2 janvier 1979 / 85.1470 du 31 décembre 1985 / 92.653 du 13 juillet 1992 et 2000.1208 du 13 décembre 2000*) et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967 (*modifié par les décrets n° 73.748 du 26 juillet 1973 / 86.768 du 9 juin 1986 et 92.755 du 31 juillet 1992*) portant règlement d'administration publique dans le but :

A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.

2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

B - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

1.- De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

2.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

3.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE - II -

ARTICLE 2ème.- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage mixte d'habitation et de commerce édifié sur une parcelle sise à MIOS 33380, 1 Avenue de la République et Place du 8 Mai 1945,

Portée au cadastre de ladite commune :

Section **AD N°124** pour une contenance de **1a 08ca**
(issue de la division de la parcelle cadastrée Section AD N°98 suivant DA N°2715V)

Confrontant :

- du Nord	:	L'Avenue de la République
- de l'Est	:	La place du 8 Mai 1945
- du Sud	:	La parcelle cadastrée Section AD N°100 - 1 Place du 8 Mai 1945
- de l'Ouest	:	La parcelle cadastrée Section AD N°126 (issue de la division de la parcelle AD N°98)

L'ensemble immobilier est dénommé :

"Immeuble du 1 Avenue de la République / Place du 8 Mai 1945"

ARTICLE 3ème.- DIVISION -

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété est divisé en **2 lots.**

La désignation de ces différents lots figure ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

Quote-part des parties communes

La superficie de chaque logement demeure le critère principal. A cette superficie sont appliquées des pondérations tenant compte de la désignation et de la situation du lot considéré, ainsi :

- Les surfaces dévolues à l'habitation font l'objet d'une pondération de 1,
- Les surfaces de commerce font l'objet d'une pondération de 0,80 ;
- Les surfaces d'escalier font l'objet d'une pondération de 0,15 ;
- Les surfaces de porche font l'objet d'une pondération de 0,30 ;
- Les surfaces de balcon font l'objet d'une pondération de 0,30 ;

Répartition des charges

Il est défini 2 types de charges :

- charges générales,
- charges bâtiments

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots auxquels sont appliquées les pondérations relatives à la destination des lots, lesquelles étant complétée d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importantes des lots sur les équipements concernés.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF
1	U		Rdc- 1°-combles	Appartement duplex comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée avec dégagement, un escalier donnant accès à l'étage ; - au 1er étage : un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains avec WC, un balcon, - combles aménageables. *CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE DEUX / DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES* ci..... 5 862 / 10 000
2	U		RDC	Un local commercial constitué de deux pièces principales, d'un WC et d'un porche d'entrée. *QUATRE MILLE CENT TRENTE HUIT / DIX-MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES* ci..... 4 138 / 10 000

TOTAL TANTIEMES 10 000 / 10 000

ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955 (*modifié par le décret n° 59.90 du 4 janvier 1959*) pris pour l'application du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES
1	U	Rdc - 1er - combles	Appartement Duplex	5 862
2	U	RDC	Commerce	4 138
TOTAL TANTIEMES				10 000

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 5ème.-

A - GENERALITES -

L'ensemble immobilier est divisé :

1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous pour ce qui concerne les parties communes générales ou de plusieurs pour ce qui concerne les parties communes spéciales, dans les conditions du règlement de copropriété.

2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

1- Parties communes générales

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier;
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales ;

Et en général, les éléments, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements, à l'exception de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autre convention.

2- Parties communes spéciales au bâtiment

- l'ensemble du gros œuvre, fondation, murs et éléments porteurs,
- toitures et couvertures,
- ornementation, décoration et éléments extérieurs des façades,
- conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chêneaux et tuyaux de descente,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert, l'étanchéité -à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives-, les murs porteurs ou non, les couvertures, les terrasses accessibles ou non, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment.

C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, lui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol ;
- les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros-œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les compteurs individuels d'eau, d'électricité et de gaz...
- les barres d'appui des fenêtres (à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériaux faisant partie du gros-œuvre) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque lot et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc...) ;
- les équipements relatifs à la distribution de la télévision et de la radio (antennes individuelles) ;

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

D - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros-œuvre réputé partie commune.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE - III -

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, y compris la création de toutes ouvertures dans les murs de refend.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui, du fait de ces réunions perdraient cette vocation, deviendront de fait parties privatives et pourront être incorporées aux lots ainsi réunis.

Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un seul lot unique, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre devront être effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage mixte d'habitation et de commerce avec possibilité d'y exercer une activité de profession libérale, médicale ou para-médicale ou d'y installer un siège de société.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins toutefois que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit confirme au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excèderait la limite de charge qui sera déterminée par l'Architecte de l'ensemble immobilier, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les logements ou autres locaux. En outre, les aménagements et modifications réalisés par les propriétaires sur la distribution, les accès et les fermetures des celliers qui pourraient résulter d'une décision de l'Assemblée Générale, devront se conformer aux divers règlements en vigueur, notamment le DTU (Document Technique Unifié) et le règlement sanitaire départemental.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement soit au concierge soit à une personne résidant dans la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Bruits.-

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeraient leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

Musique - F.M. - Télévision.-

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.
Les copropriétaires feront leur affaire personnelle de l'installation éventuelle d'une antenne de télévision ou d'une parabole.

Climatisation.-

L'installation d'une climatisation par chaque copropriétaire est autorisée, à condition que l'appareil ou l'unité centrale soit installée dans leurs parties privatves, mais en aucun cas au moyen d'ouvertures sur les façades, si ce n'est pour le passage de câbles ou de canalisations.
L'installation de la climatisation devra être réalisée par un professionnel et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

Il est interdit de mettre contre les garde-corps des canisses ou autres, afin de préserver l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Enseignes.-

Les enseignes existantes pourront être librement remplacées par des enseignes de mêmes teintes et dimensions.
En cas de modification des caractéristiques des enseignes, l'accord de l'Assemblée générale des copropriétaires sera préalablement requis.

Harmonies.-

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit plus loin sous l'article 15.

Les copropriétaires des lots auront la possibilité, s'ils le souhaitent, de mettre en place des stores extérieurs de façon à se protéger contre le soleil. Leur teinte et leur forme devront être celles préconisées par le Syndic de l'ensemble immobilier.

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Animaux.-

Les animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards ne sont pas autorisés dans la résidence.

Les chiens et les chats seront exceptionnellement tolérés dans l'ensemble immobilier. Tous les dégâts et préjudices causés par eux, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes, ou troubler la tranquillité générale de l'ensemble immobilier ; ils devront être portés ou tenus en laisse. La propreté des parties communes devant être respectée ; les animaux devront donc faire leur besoin en dehors de la résidence.

Mutation de propriété.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est

expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Locations.- **Meublés**.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'ensemble immobilier et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier, créé par l'article 19 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice de ce privilège.

ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

CHAPITRE - IV -

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8ème.-

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous, et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en *dix* millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

COLONNE 5 - CHARGES GENERALES

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.

b) La rétribution allouée au Syndic..

c) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

d) Les frais d'entretien des réseaux divers communs.

f) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.

Ces frais pourront être rapprochés ou englobés à ceux attachés à l'entretien et à la conservation des autres espaces extérieurs.

COLONNE 6 - CHARGES BATIMENT

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien du bâtiment, c'est-à-dire :

a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les gros murs (à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives tels les revêtements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant).

b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée.

ARTICLE 9ème.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).

Toutes les charges sont exprimées en DIX MILLIEMES.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

LOT	BAT	NIVEAU	NATURE	CHARGES GENERALES	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES			
					Bât. U			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
01	U	Rdc - 1er	Appartement Duplex	5 862	5 862			
02	U	RDC	Commerce	4 138	4 138			
TOTAL TANTIEMES				10 000	10 000			

ARTICLE 10ème.- REGLEMENT.- PROVISION.- GARANTIE.-

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera semestriellement, les premiers des mois de janvier et juillet de chaque année, mais les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée semestriellement, les premiers des mois de janvier et juillet de chaque année.

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19.1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée le 21 juillet 1994, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

CHAPITRE - V -

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLES GENERALES.-

ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 1 Avenue de la République / Place du 8 Mai 1945"

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Il ne commencera cependant à fonctionner qu'à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier et de la mise à disposition des différents lots le composant.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

ARTICLE 12ème.- ASSEMBLES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera le Syndic et fixera le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 et au Décret 2004-479 du 27 mai 2004.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n°67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7) portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 13ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au Chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même Syndicat secondaire.

ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24, 25, 25.1., 26, 26.1., 26.2 et 26.3 de la Loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi 85.1470 du 31 décembre 1985, par la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, par la loi 2003-590 du 03/07/2003 et par la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006.

CHAPITRE - VI -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. La durée de ses fonctions ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale, et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc...), seront également portés aux charges communes.

Le Maître de l'ouvrage nommera un syndic provisoire qui remplira ces fonctions jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions et, à défaut, nommera un Syndic titulaire.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix ; la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens sera allouée.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, conformément à un contenu défini par décret ;
- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à sa sauvegarde ;
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de prendre toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquels la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement ;
- d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et notamment, par les articles 18 et 19 de cette loi, complétée par les articles 28 à 39 du décret n° 65.223 portant règlement d'administration publique, et par l'article 78 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer ; cependant, lors de l'exécution de sa mission, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés. L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'art. 25 de la Loi du 10/07/1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.

CHAPITRE - VII -

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16ème.-

L'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, pourra désigner un Conseil Syndical composé de plusieurs copropriétaires dont elle précisera le nombre et les fonctions, et dont le mandant ne peut excéder trois années renouvelables.

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 -alinéa 1er- de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical, sous réserve des dispositions de l'article 17 -alinéa 4- de la Loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; ils siègent au Conseil Syndical au fur et à mesure des vacances dans l'ordre du jour de leur élection, s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Il contrôle la gestion du Syndic et, sauf dans les cas d'extrême urgence, il donne avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

CHAPITRE - VIII -

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17ème.-

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.

2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié du syndic de la copropriété.

3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

ARTICLE 18ème.-

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre lot, pour le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

CHAPITRE - IX-

AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION

ARTICLE 19ème.-

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 – 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

"En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés"

CHAPITRE - X -

RECONSTRUCTION.-

ARTICLE 20ème.-

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" **Article 38** :
"
"En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots "composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la "reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.
"
"Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire "si la majorité des propriétaires sinistrés la demande.
"
"Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de "participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
"
"
" **Article 39** :
"
"En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du "Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété).
"
"
" **Article 40** :
"
"Les indemnités représentatives de l'ensemble immobilier détruit sont, sous réserve des droits des "créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.
"
"
" **Article 41** :
"
"Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état "le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation "de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE - XI -

CONTESTATIONS.-

ARTICLE 21ème.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles, nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE - XII -

DISPOSITIONS FINALES.-

ARTICLE 22ème.-

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront, conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, être publiés au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (33000) et déposés en l'Etude de Maître DUCOURAU, Notaire à ARCACHON 33120.

ARTICLE 23ème.-

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

ARTICLE 24ème.-

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui, faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait à TALENCE, le 5 octobre 2007

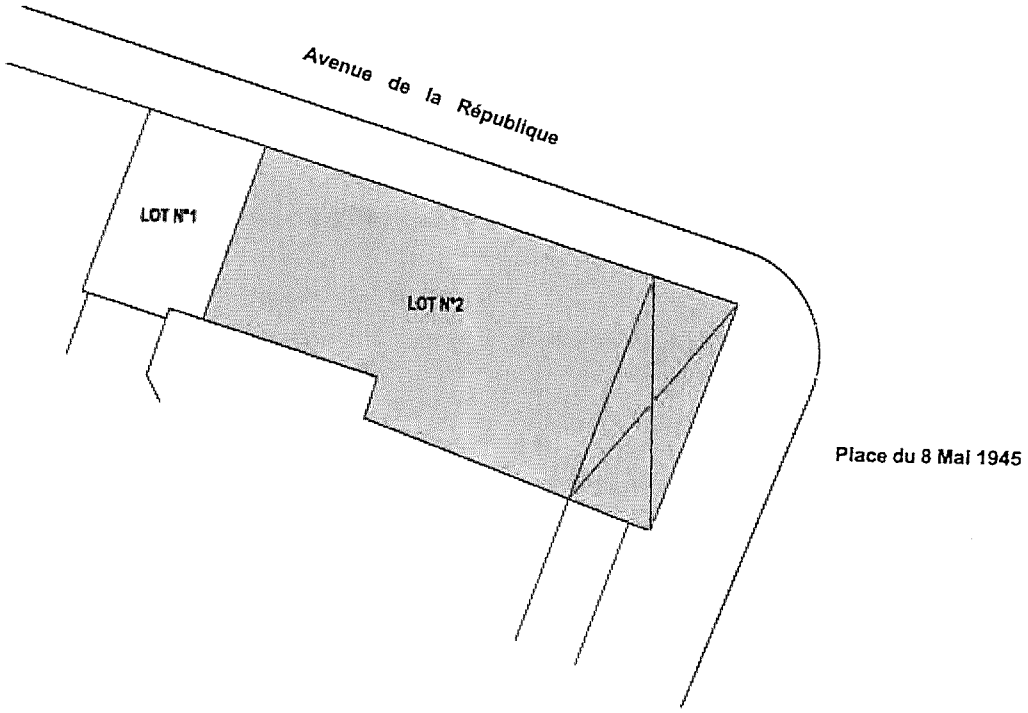
Pour la SARL AURIGE

Philippe LAFON

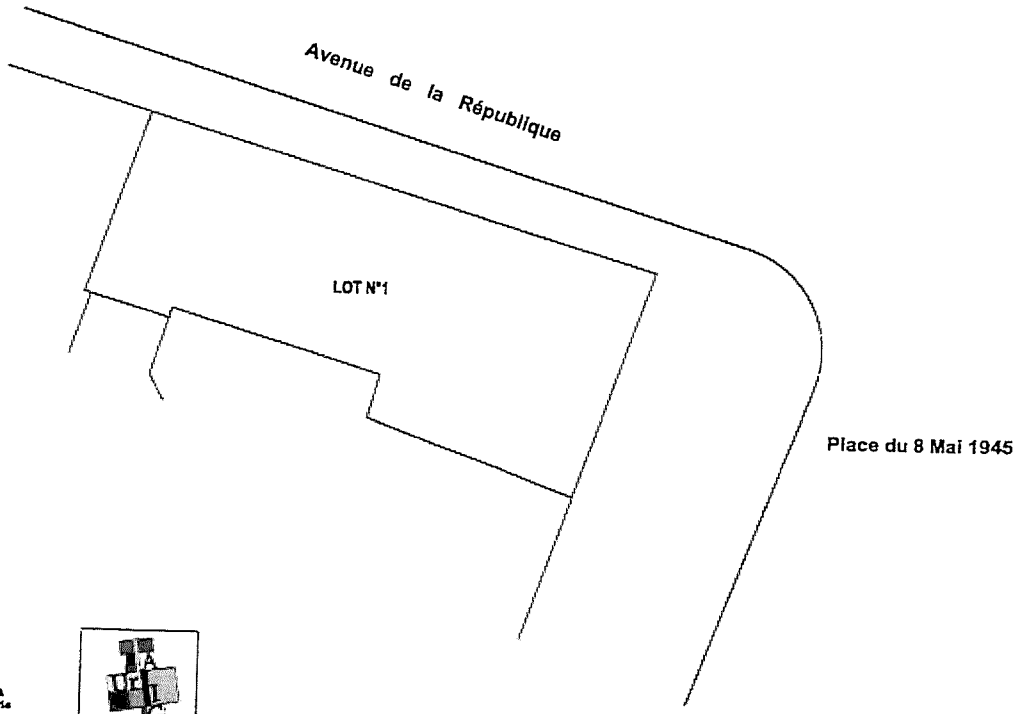
Département de la GIRONDE
Commune de MIOS
PLAN DE MASSE

N

Rez de Chaussée



1er Etage



Dossier : 07.115

Le 05/10/2007

Ph. LAFON
Géomètre-Expert D.P.L.G n 4164A
diplomé de l'Institut de Topométrie
Urbaniste qualifié OPQU

SARL AUrIGE
59, Rue du PORT 33260 LA TESTE DE BUCH
Tel: 06-57-53-77-52
Fax: 06-57-53-77-53

Echelle : 1/200

SELARL SAINT GERMAIN PENY
Avocat

356, Bd de la Plage BP 26
33112 ARCACHON Cedex
☎ 05.56.83.16.02
cabinet.saintgermainpeny@orange.fr

SELARL COUDIERE LEXCORPUS
Commissaires de Justice Associés
Cour d'Appel de Bordeaux
28, Av. du vieux bourg - BP 22
33980 AUDENGE
Tél. 05 57 76 21 50
Mail: etude@lexcorpus.fr

	ORIGINAL
	1ère EXPEDITION
	COPIE

Affaire : **FERREIRA/PIVOT**
Tribunal Judiciaire de BORDEAUX Pôle REFERE

SOMMATION INTERPELLATIVE

A LA REQUETE DE : Droit Bon Acte

Monsieur Antonio FERREIRA, né le 23 décembre 1943 à POMBAL (PORTUGAL), de nationalité française, domicilié 16 avenue de la plage 33470 GUJAN MESTRAS

Ayant pour avocat Maître Christine SAINT GERMAIN PENY, Avocat au Barreau de Bordeaux, demeurant 356 boulevard de la Plage 33120 ARCACHON.

Jérémy COUDIERE, commissaire de justice associé
Membre de la SELARL COUDIERE LEXCORPUS,
Titulaire d'un office de commisssaire de justice
à la Résidence d'Audenge (33980)
28, Avenue du Vieux Bourg, soussigné

SOIT FAIT SOMMATION A :

SARL ANESO (L'EMBUSCADE), Société à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 € immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 838683704, dont le siège social est 3 Place du 8 mai 1945 33380 MIOS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Où étant et parlant

Comme il est dit en fin d'acte

Attendu que la société ANESO bénéficie d'un local commercial suite à la cession de fonds de commerce en date du 18/05/2018 loué par Monsieur Antonio FERREIRA, consistant en un local commercial composé de deux pièces principales, WC et porche d'entrée.

Attendu que le bail prévoit comme destination des lieux loués « **commerce de détail de vin à consommer sur place et à emporter, café, chocolat, sodas, bières, épicerie fine, conserves, produits régionaux, cadeaux, petite restauration** ».

Attendu que Monsieur FERREIRA s'est vu attrait dans le cadre d'une procédure engagée par les consorts Philippe BRET, Angèle GUILLET, Marie PIVOT et Olivier TRAN MANH SUNG, dans le cadre d'une procédure de référé.

Attendu en effet que ces derniers se plaignent de nuisances sonores importantes subies depuis 2018 du fait de l'activité professionnelle de la SARL ANESO exerçant sous l'enseigne « L'EMBUSCADE », cette dernière organisant des soirées musicales jusqu'à des heures tardives.(Organisation de karaokés, soirées dansante parfois jusqu'à 2 h du matin)

Cette activité a été reconnue par la Gérante de la SARL ANESO dans le cadre de l'expertise judiciaire diligentée à la suite des plaintes déposées par les consorts PIVOT BRET comme en atteste la note de synthèse de l'expert judiciaire

Qu'à la suite de l'ordonnance de référé du 5 juillet 2021, Monsieur Michaël LE TALLEC expert de justice en acoustique a été désigné et a organisé différentes réunions d'expertise.

Mr LE TALLEC a déposé en mai 2024 une note de synthèse qui fait apparaître qu'un certain nombre de mesures réalisées en 2022 et 2023 ont mis en exergue le fait que la société ANESO organisait des soirées musicales de nuit occasionnant des désordres acoustiques importants pour le voisinage, ce dont ils avaient conscience ayant été avisés des plaintes du voisinage

Les résultats des mesures sonores prises dans le logement jouxtant le local occupé par la société ANESO ont démontré des résultats bien supérieurs aux normes légales exigées.

Par ailleurs, les mesures prises t ont mis également en exergue que la société ANESO exerçait au sein des locaux loués des activités non conformes à la destination des lieux telles que prévues au bail la liant au requérant et notamment l'organisation de repas, karaoké soirées ou quizz musicaux nocturnes.

Il est donc fait sommation interpellative à la société ANESO de faire cesser toute activité non conforme à la destination des lieux loués telles que prévues au bail et notamment l'organisation soirées musicales, karaoke et activités musicales et cesser toutes nuisances sonores entrainant un trouble de voisinage....

Il vous est rappelé par ailleurs qu'en vertu du bail commercial dont vous disposez, il est clairement mentionné qu'en cas de non-exécution par le preneur de la clause de destination prévu au bail commercial, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrée par acte extrajudiciaire au preneur de régulariser sa situation

Dès lors le requérant vous indique qu'à à défaut de cesser les activités non prévues au bail et notamment l'organisation soirées musicales, karaoke et activité musicales à réception de la présente sommation, le requérant engagera toute procédure judiciaire veillant à faire cesser le trouble et constater le non-respect des obligations contractuelles du bail avec toute conséquence de droit et notamment sollicitera la résiliation judiciaire en invoquant notamment la clause résolutoire prévue au bail qui lie les parties

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

LEXCORPUS

SELARL
COUDIERE LEXCORPUS
Commissaire de Justice
associé
28 Avenue du Vieux Bourg
33980 AUDENGE
Tel : 05.57.76.21.50
Fax : 05.57.76.21.51
etude@lexcorpus.fr

www.lexcorpus.fr

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Le Vendredi vingt-trois Août deux mille vingt-quatre

A la demande de Monsieur FERREIRA ANTONIO, demeurant 16 avenue de la plage 33470 GUJAN MESTRAS,

Le présent acte soit : SOMMATION DE PAYER INTERPELLATIVE a été signifié ce jour à :

S.A.R.L. ANESO (L'EMBUSCADE)
3 Place du huit mai 1945
33380 MIOS.

Cet acte a été remis par CLERC ASSERMENTE dans les conditions ci-dessous et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

N'ayant pu, lors de notre passage, obtenir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir copie de l'acte, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons suivantes :

La société est fermée lors de mon passage.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :

Le nom figure sur l'enseigne commerciale
Confirmation RCS.

La copie du présent acte a été déposée en notre étude, sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet du Commissaire de Justice apposé sur la fermeture du pli.
Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 23/08/2024 .

Maître Frédéric COUDIERE
Commissaire de Justice associé



Coût définitif du présent acte:
(Arrêté 2016-230 du 26 février 2016)

DROIT FIXE (A.R444-3)	40,42
D.E.P. (A.444-15)	54,88
INDEMNITES KILOMETRIQUES	10,00
TOTAL H.T.	105,30
Montant de la T.V.A	21,06
FRAIS POSTAUX	2,32
TOTAL T.T.C. en Euros	**128,68**

Chaque copie signifiée du présent acte a été dressée sur deux feuilles dont une recto-verso.
Visa par le Commissaire de Justice des mentions relatives à la signification

Référence Etude :
99 24 08 1280 / AR / 0008

2024

Michaël Le Tallec
Expert de Justice
57 bis, Cours Pasteur
33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60
06 26 94 64 51
mlt.expert.acoustique@gmail.com

NOTE DE SYNTHESE

Table des matières

1 Se rendre sur les lieux en présence des parties et de leurs Conseils ou après les avoir dûment convoquées ; se faire communiquer, dans le délai qu'il estimera utile de fixer, tous documents et pièces qu'il jugera nécessaires à l'exercice de sa mission, et notamment l'assignation, ainsi que tous documents contractuels, techniques et administratifs se rapportant aux lieux ; visiter les lieux et les décrire ; 7

2 Vérifier si les nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons allégués dans la liste visée dans l'assignation, les conclusions ultérieures, les constats ou expertises amiables auxquelles elles se réfèrent, existent et dans ce cas, les décrire en indiquant leur nature et la date de leur apparition ; préciser l'importance de ces désordres, indiquer les parties de l'ouvrage qu'ils affectent ;.....14

3 Rechercher la date d'apparition des désordres ; 28

4 Dire si des reprises ont été effectuées, leur nature, leur date et leur utilité ou leur inefficacité pour remédier aux désordres ; 29

5 Rechercher la cause des désordres en précisant, pour chacun des désordres, malfaçons ou non-conformité, s'il y a eu vice du matériau, malfaçons dans l'exécution, vice de conception, défaut d'entretien ou de tout autre cause ;.....32

6 Donner tous éléments techniques et de fait permettant au Juge de déterminer les responsabilités éventuelles encourues ; 41

7 Donner son avis sur les travaux propres à remédier aux désordres constatés, en évaluer le coût hors-taxes et TTC, et la durée, désordre par désordre, à partir des devis que les parties seront invitées à produire, chiffrer le coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres, en préciser la durée, et préciser leur incidence sur la jouissance de l'immeuble ; 45

8 Donner au Juge tous éléments techniques et de fait de nature à lui permettre de déterminer la nature et l'importance des préjudices subis par chacun des demandeurs et proposer une base d'évaluation ;.....49

9 Constater l'éventuelle conciliation des parties sans manquer dans ce cas d'en aviser le Juge chargé du contrôle des expertises ; 51

10 Etablir une note de synthèse et la communiquer aux parties et les inviter à formuler leurs Dires et observations récapitulatifs dans un délai de deux mois pour ce faire, et répondre aux Dires et observations formulés dans ce délai.....51

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Bordeaux, le 25 Mai 2024

Note de synthèse

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

Ordonnance de référé du 5 juillet 2021

RG n°21/00652 - Portalis DBX6-W-B7F-VHNT

Affaire entre :

Madame Marie PIVOT, née le 16 janvier 1959 à SAINT-JEAN-DE-LUZ, demeurant 1, avenue de la République – 33380 MIOS ;

Monsieur Philippe BRET, né le 26 mai 1961 à TALENCE, demeurant 1, avenue de la République – 33380 MIOS ;

Monsieur Olivier TRAN MANH SUNG, né le 23 juillet 1989 à BORDEAUX, demeurant 1 bis, Place du 8 mai 1945 – 33380 MIOS ;

Madame Angèle GUILLET, née le 26 octobre 1989 à BEGLES, demeurant 1 bis, Place du 8 mai 1945 – 33380 MIOS ;

DEMANDEURS

Et :

SARL ANESO exerçant sous l'enseigne L'EMBUSCADE, dont le siège social est 3, Place du 8 mai 1945 – 33380 MIOS ;

Monsieur Antonio FERREIRA, né le 23 décembre 1943 à POMBAL, demeurant 16, avenue de la Plage – 33470 GUJAN MESTRAS ;

DEFENDEURS

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

RAPPEL DES FAITS :

Par actes d'Huissier délivrés les 25 et 26 mars 2021, Madame PIVOT Marie, Monsieur BRET Philippe, Monsieur TRAN MANH SUNG Olivier et Madame GUILLET Angèle ont fait assigner la SARL ANESO et Monsieur FERREIRA Antonio devant le Juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux afin de vois désigner un Expert au visa de l'article 145 du code de procédure civile.

Ils exposent au soutien de leur demande que l'immeuble situé 1 Avenue de la République à MIOS, organisé sous le statut de la copropriété, est divisé en deux lots.

Madame PIVOT étant propriétaire du lot n°1, et Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET d'un logement jouxtant le lot n°2.

Ils font valoir que Monsieur FERREIRA a vendu le lot n°1 à Madame PIVOT, mais demeure propriétaire du lot n°2, constitué d'un local commercial, et précisent que le bail commercial a été cédé en juin 2018 à la SARL ANESO qui exploite un débit de boissons recevant du public et organisant des soirées musicales tardives.

Les demandeurs déplorent de nombreuses nuisances sonores depuis l'ouverture de cet établissement, et dénoncent l'absence d'insonorisation du local avant le changement de locataire de celui-ci.

Le tribunal judiciaire de Bordeaux a rendu, de manière contradictoire et en premier ressort, une ordonnance de référé en date du 5 juillet 2021, dans les termes suivants :

Vu l'article 145 du code de procédure civile,

ORDONNE une mesure d'expertise, tous droits et moyens des parties réservés, et commet pour y procéder Monsieur LE TALLEC Michaël, 16 rue Berlioz – Appt 108 – 33185 LE HAILLAN ; l'adresse ayant changée depuis ce jour et est désormais *57 bis, Cours Pasteur 33000 BORDEAUX.*

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Avec mission de :

- Se rendre sur les lieux en présence des parties et de leurs Conseils ou après les avoir dûment convoquées ; se faire communiquer, dans le délai qu'il estimera utile de fixer, tous documents et pièces qu'il jugera nécessaires à l'exercice de sa mission, et notamment l'assignation, ainsi que tous documents contractuels, techniques et administratifs se rapportant aux lieux ; visiter les lieux et les décrire

- Vérifier si les nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons allégués dans la liste visée dans l'assignation, les conclusions ultérieures, les constats ou expertises amiables auxquelles elles se réfèrent, existent et dans ce cas, les décrire en indiquant leur nature et la date de leur apparition ; préciser l'importance de ces désordres, indiquer les parties de l'ouvrage qu'ils affectent ;

- Rechercher la date d'apparition des désordres ;

- Dire si des reprises ont été effectuées, leur nature, leur date et leur utilité ou leur inefficacité pour remédier aux désordres ;

- Rechercher la cause des désordres en précisant, pour chacun des désordres, malfaçons ou non-conformité, s'il y a eu vice du matériau, malfaçons dans l'exécution, vice de conception, défaut d'entretien ou de tout autre cause ;

- Donner tous éléments techniques et de fait permettant au Juge de déterminer les responsabilités éventuelles encourues ;

- Donner son avis sur les travaux propres à remédier aux désordres constatés, en évaluer le coût hors-taxes et TTC, et la durée, désordre par désordre, à partir des devis que les parties seront invitées à produire, chiffrer le coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres, en préciser la durée, et préciser leur incidence sur la jouissance de l'immeuble ;

- Donner au Juge tous éléments techniques et de fait de nature à lui permettre de déterminer la nature et l'importance des préjudices subis par chacun des demandeurs et proposer une base d'évaluation ;

- Constater l'éventuelle conciliation des parties sans manquer dans ce cas d'en aviser le Juge chargé du contrôle des expertises ;

- Etablir une note de synthèse et la communiquer aux parties et les inviter à formuler leurs Dires et observations récapitulatifs dans un délai de deux mois pour ce faire, et répondre aux Dires et observations formulés dans ce délai.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

PROCES-VERBAL DES OPERATIONS :

Nous avons été saisis de notre mission le 6 août 2021, date à laquelle nous avons reçu l'ordonnance de référé rendue le 5 juillet 2021.

Le 26 août 2021, nous avons reçu l'avis de versement de la consignation de 3.000 euros à valoir sur nos honoraires qui a été versée le 21 juillet 2021.

Une première réunion d'expertise a été organisée le 19 novembre 2021 pour laquelle nous avons régulièrement convoqué les parties et leurs Conseils.

A l'issue de cette réunion d'expertise, une note expertale n°1 a été remise aux parties et à leurs Conseils en date du 18 janvier 2022.

Une deuxième réunion d'expertise a été organisée le 4 mars 2022 pour laquelle nous avons régulièrement convoqué les parties et leurs Conseils et dont le but était de procéder à des relevés de mesures sonométriques.

A l'issue de cette réunion d'expertise et de l'analyse des mesures sonométriques, une note expertale n°2 a été remise aux parties et à leurs Conseils en date du 8 juin 2022.

Des mesures sonométriques inopinées ont par la suite été réalisées, ce qui a donné lieu à une troisième note d'expertise remise aux parties et à leurs Conseils en date du 13 octobre 2022.

Une dernière réunion d'expertise de synthèse a été organisé le jeudi 28 mars 2024 dans le but de faire un point sur la situation et de présenter les devis obtenus par la société de plâtrerie sollicitée par nos soins.

Nous avons remis notre note de synthèse aux parties par le biais de leurs Conseils en date du 25 Mai 2024 et avons accordé un délai de deux mois pour nous faire parvenir leurs remarques éventuelles.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

1 Se rendre sur les lieux en présence des parties et de leurs Conseils ou après les avoir dûment convoquées ; se faire communiquer, dans le délai qu'il estimera utile de fixer, tous documents et pièces qu'il jugera nécessaires à l'exercice de sa mission, et notamment l'assignation, ainsi que tous documents contractuels, techniques et administratifs se rapportant aux lieux ; visiter les lieux et les décrire ;

Se rendre sur les lieux en présence des parties et de leurs Conseils ou après les avoir dûment convoquées

Nous nous sommes rendus sur les lieux pour la première réunion d'expertise le 19 novembre 2021 après avoir durement convoqué les parties et leurs conseils puis le du 04 Mars 2022 pour deuxième réunion d'expertise.

Puis avons réalisé des relevés de mesures sonométriques inopinées du 16 au 25 juin 2022.

Et enfin avons organisé une dernière réunion d'expertise le 28 Mars 2024.

Se faire communiquer, dans le délai qu'il estimera utile de fixer, tous documents et pièces qu'il jugera nécessaires à l'exercice de sa mission, et notamment l'assignation, ainsi que tous documents contractuels, techniques et administratifs se rapportant aux lieux

Les pièces nous ont été remises par les Conseils des parties en date des :

- 8 juillet 2021, 13 septembre 2021 et 4 novembre 2021 par Maître Charlotte DE LAGAUSIE
- 15 septembre 2021 et 7 juillet 2022 par Maître SAINT GERMAIN PENY
- 1er Mars 2022 par Maître BOURGEOIS MAUZAC

Témoignage des parties

Durant la réunion du 19 novembre 2021

- Madame PIVOT, Monsieur BRET Monsieur TRAN MANH SUNG, Madame GUILLET nous ont fait part de la situation qui existe depuis l'ouverture en aout 2018 de l'établissement « L'Embuscade »
    - Le logement de Monsieur TRAN MANH SUNG, Madame GUILLET se situe à côté de l'établissement L'Embuscade
    - Le logement de Madame PIVOT, Monsieur BRET se situe au-dessus de l'établissement L'Embuscade
    - Tous les quatre affirment subir des nuisances sonores plusieurs jours de la semaine en lien avec la diffusion de musique depuis l'établissement

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

« L'Embuscade » ainsi qu'un bruit généré occasionnellement par l'organisation de concert sur le parvis devant l'établissement l'Embuscade

- Monsieur TRAN MANH SUNG, Madame GUILLET nous ont informé avoir changé leurs fenêtres en raison du bruit généré par les concerts

- Madame PIVOT qui occupe les lieux depuis 1999 précise n'avoir jamais eu de problème avec les précédents locataires (cave à vin, laverie automatique) et que depuis l'arrivée de l'enseigne l'Embuscade, la situation a totalement changé devenant insupportable au point de devoir réorganiser leur logement pour pouvoir en profiter (le salon devient une chambre)

- Madame GUTZER, gérante de la SARL ANESO, déclare avoir une activité de cave à vin et bière et prendre en compte les remarques de ses voisins en faisant attention au niveau de diffusion sonore sur leur enceinte amplifiée. Madame GUTZER déclare également fermer majoritairement leur établissement à 21 h bien qu'elles aient une autorisation plus tardive

- Monsieur FERREIRA qui est propriétaire du local dans lequel la SARL ANESO exerce son activité nous a décrit le bâtiment comme étant un des premiers du village. Il serait constitué de murs d'Alyos d'épaisseur 40 à 50 cm. Le plancher séparatif entre le local commercial du rez-de-chaussée et le logement de Madame PIVOT et Monsieur BRET serait un simple plancher de bois possédant un plafond suspendu de lames d'aluminium sans laine minérale dans le plénum

Durant la réunion du 04 Mars 2022

- Monsieur FERREIRA dit avoir effectué des travaux de l'ensemble de l'immeuble en 1994 mais qui concerne principalement la remise en état des parties extérieures

- La découpe de l'immeuble en copropriété a été réalisée en 2007

- Monsieur FERREIRA dit ne jamais avoir apporté de modification au local commercial ; Celui-ci étant resté inchangé depuis son acquisition

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Visiter les lieux et les décrire

✓ L'établissement « l'Embuscade » occupe le rez-de-chaussée d'une ancienne maison d'habitation contigue à un autre immeuble qui constitue le logement de Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET, qui se présente sur deux niveaux (photo 2).

✓ Au-dessus de l'établissement « l'Embuscade », se situe le logement de Mme PIVOT et Mr. BRET au R+1 qui es tout en longueur (photo 3, 2 et 3).

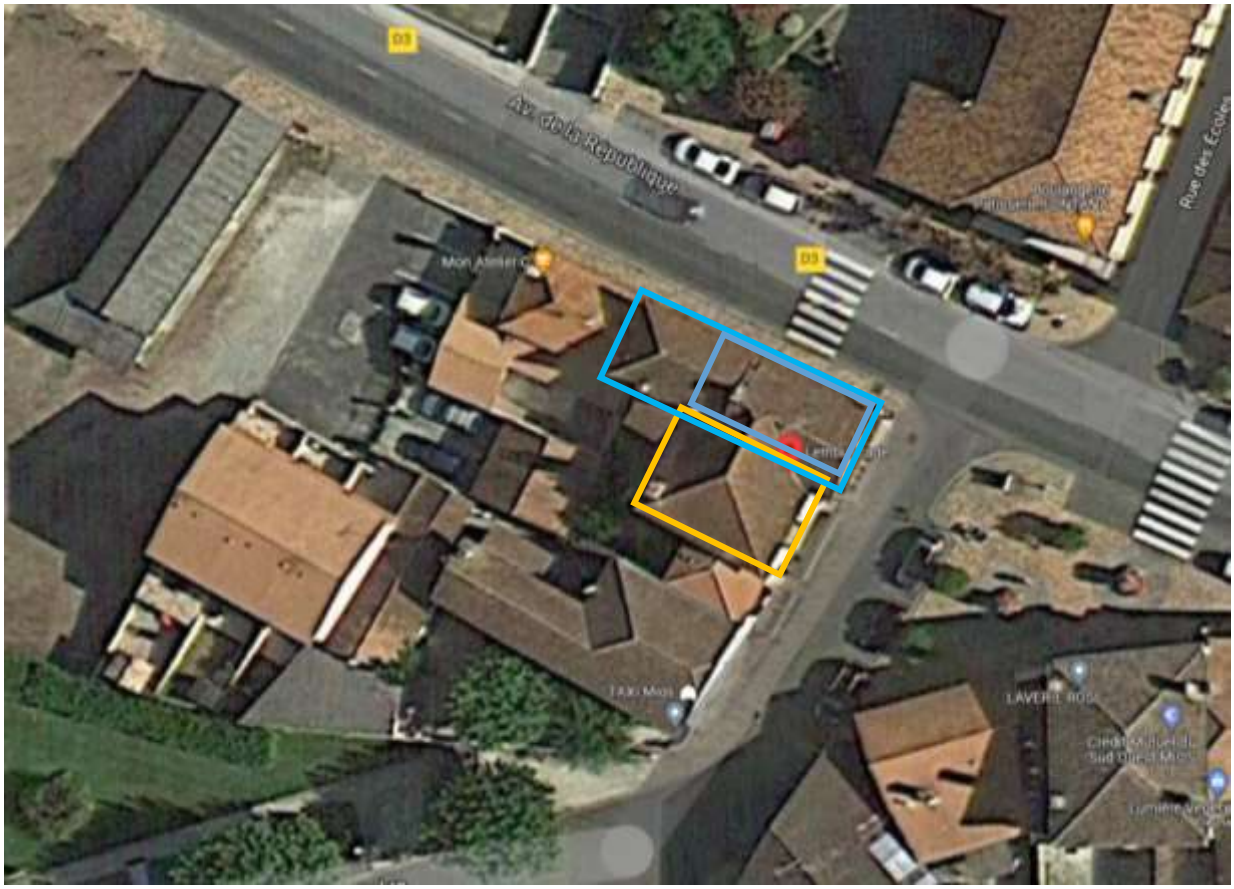


Photo 1: Vue aérienne de la situation générale

Légende photo 1 et 3

Immeuble Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET (Rez-de-chaussée et R+1)

Logement de Mme PIVOT et Mr. BRET (R+1)

Enseigne l'Embuscade (rez-de-chaussée)

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com



Photo 2: logement de Mr. TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET sur le côté gauche



Photo 3: logement Mme PIVOT et Mr BRET et établissement l'Embuscade

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Le mur de séparation de l'établissement l'Embuscade et immeuble voisin



Photo 4: Intérieur du bar l'Embuscade



Photo 5: Intérieur du bar l'Embuscade

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Le mur de séparation de l'établissement l'Embuscade et immeuble voisin

Selon les dires de Mr FERREIRA et Mr BRET, le mur de séparation entre la partie de l'immeuble où se situe l'Embuscade et logement TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET, serait en Alyos pour une épaisseur d'environ 50 cm (photo 4 et 6).



Photo 6: mur de séparation entre l'Embuscade et le logement de Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Les plafonds de l'établissement l'Embuscade

- ✓ Le plancher de séparation en l'immeuble de Mme PIVOT et Mr. BRET et l'établissement « l'Embuscade » est un plancher de bois avec plafond suspendu lames aluminium (trait vert photo 3) et une dalle béton sur la partie arrière cuisine (trait rouge photo 3)



Photo 7: Plancher bois et plafond suspendu salle du bar



Photo 8: Dalle béton réserve arrière de l'enseigne « l'Embuscade »

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

2 Vérifier si les nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons allégués dans la liste visée dans l'assignation, les conclusions ultérieures, les constats ou expertises amiables auxquelles elles se réfèrent, existent et dans ce cas, les décrire en indiquant leur nature et la date de leur apparition ; préciser l'importance de ces désordres, indiquer les parties de l'ouvrage qu'ils affectent ;

Vérifier si les nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons existent

Dans le but de répondre à ce chef de mission de l'Ordonnance de référé, des relevés de mesures sonométriques inopinées ont été réalisés.

Il s'agissait d'une étude d'impact sonore dont les résultats sont présentés peu après.

Les parties en avaient été informé lors de la première réunion d'expertise dans le respect du contradictoire.

Pour se faire, nous avions pris rendez-vous directement avec Mr et Mme PIVOT / BRET et Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET.

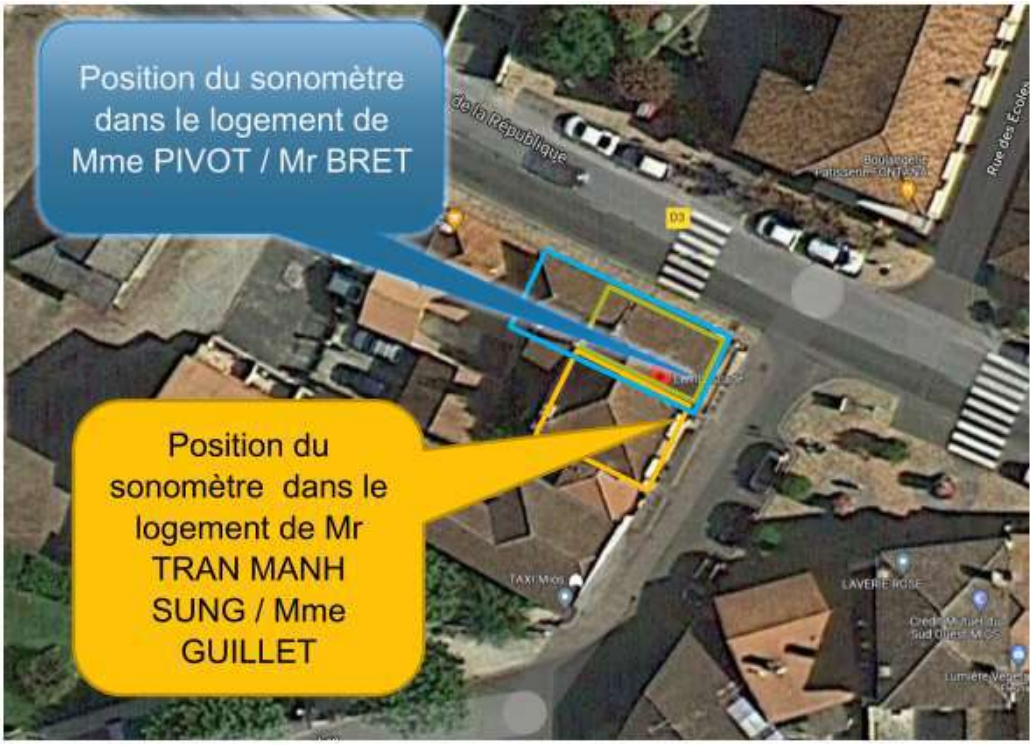
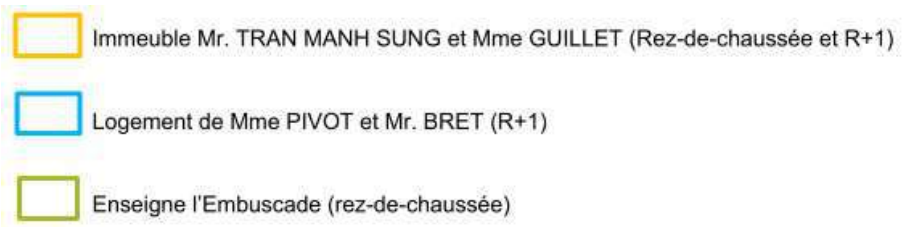


Photo 9: Positions du sonomètre lors des relevés de l'étude d'impact acoustique



Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com



Photo 10: Positions du sonomètre lors des relevés de l'étude d'impact acoustique

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Présentation de l'étude d'impact acoustique

Généralités et réglementation

Le « classement » de l'établissement l'Embuscade dans la catégorie « établissement diffusant de la musique amplifiée » avait été évoqué lors de la première réunion d'expertise.

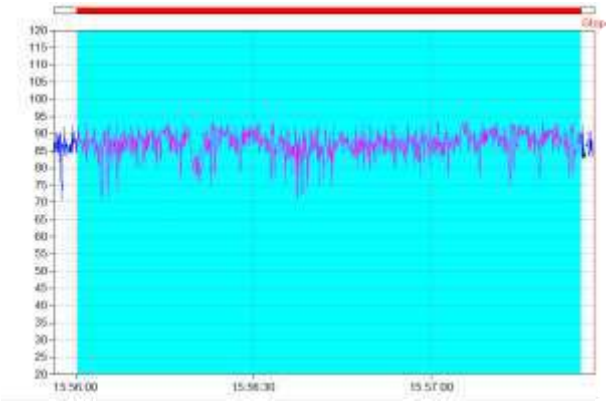
Cette catégorie est généralement destinée aux discothèques, bars de nuit, bars à ambiance avec sono et DJ. Nous avions évoqué que, les établissements considérés comme « établissement de la musique amplifiée », possèdent un système de diffusion sonore capable de générer un niveau supérieur à 85 dB(A).

Un document à ce sujet, édité en 2015 par JURIBRUIT pour la lutte contre les bruits de voisinage avait été annexé à cette même note n°02.

Cette mesure sonométrique avait été réalisée lors :

- De la deuxième réunion d'expertise et présentée dans la note expertale n°02. Un niveau maximum de 76,6 dB(A) à 1 m en façade de l'enceinte amplifiée avant saturation de l'établissement l'Embuscade avait été mesuré – Le niveau maximal avait été réglé par Madame GUTZER, gérante de la SARL ANESO

- De la réunion d'expertise du 28 mars 2024, nous avons pris le soin de vérifier cette valeur et avons-nous-même procédé au réglage du niveau maximal qui s'est avéré 10 dB plus élevé, avec une valeur de 88,4 dB(A)





125 Hz	88,7
250 Hz	80,5
500 Hz	79,2
1 kHz	79,2
2 kHz	82,2
4 kHz	82,9
8 kHz	79,8
16 kHz	71,2
A	88,4
C	91,6



Photo 11: réunion d'expertise du 28 mars 2024

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

La règlementation acoustique des établissements diffusant de la musique amplifiée est particulière dans le sens où elle prévoit de faire réaliser une étude d'impact acoustique par un bureau d'étude spécialisé en acoustique et de mettre en place les recommandations de celui-ci, qui préconise en général la mise en place d'un limiteur de pression acoustique.

Or, ce genre d'enceinte connectée, comme celle de la SARL ANESO n'est pas faite pour être raccordée à un limiteur de pression acoustique.

Le bruit mesuré lors de cette étude d'impact sonore est donc un mélange de musique et brouhaha de la clientèle de l'établissement.

Par conséquent, les résultats des mesures sonométriques et des calculs d'émergences qui leurs sont associés sont réalisés sur la base des recommandations :

- Du décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif au **bruit de voisinage**, pris en application des articles L1, R.1334-30 à R.1334-37 et R.1337-06 à 10 du code de la santé publique
- De l'arrêté du 5 décembre 2006 relatif aux modalités de mesurage des bruits de voisinage

Norme

La norme des mesurages est la norme française NFS 31-010, relative à la caractérisation et au mesurage des bruits de l'environnement. La méthode utilisée ici est la méthode dite d'expertise.

Le mode opératoire prend en compte les instructions données par le décret du 31 août 2006 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre le bruit de voisinage.

Il comprend un enregistrement du LAeq de l'évolution du niveau de pression sonore sur une durée variable selon l'apparition ou non du bruit particulier.

Définition des termes utilisés

- Le critère LAeq (niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, moyenné pendant toute la durée « T » de la mesure) sera utilisé pour caractériser le bruit avec l'ensemble de ses composantes
- Le Bruit Résiduel correspond au bruit constaté sans le bruit de l'activité de « l'Embuscade »
- Le Bruit Ambiant est composé du bruit de l'activité de « l'Embuscade »
- Le Bruit Particulier correspond au bruit généré exclusivement par d'activité de « l'Embuscade »
- L'émergence est définie par la différence entre le niveau du bruit ambiant, comportant le bruit particulier dû aux sources sonores, et celui du bruit résiduel

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Indices fractiles ou indicateurs statistiques

Le niveau fractile est exprimé en dB(A), et est symbolisé par le paramètre LX, où X est compris entre 0 et 100 (ici : L10, L50, L90). Il exprime le niveau sonore dépassé pendant le pourcentage de temps X (respectivement 10%, 50%, 90%) par rapport à la durée totale de la mesure.
Lors des mesures acoustiques environnementales, il peut, suivant la période et la localisation des points de mesures, apparaître des perturbations : trafic routier discontinu, activités exceptionnelles, etc. Ces perturbations affectent l'indice de niveau de bruit équivalent en le surestimant.
Afin de s'affranchir de ces perturbations ponctuelles, il convient de retenir des indices fractiles, sous réserves que les phénomènes perturbateurs ne dépassent pas un pourcentage de temps significatif par rapport à la durée totale de la mesure. Ainsi, les indices L10, L50 ou L90 sont privilégiés pour cette étude.

Particularités relevées lors de cette étude

- **Toutes les mesures sonométriques ont été réalisées avec les fenêtres fermées**
- Pour rappel, les particularités des isolements acoustiques qui séparent les deux logements sont les suivantes :

    - **Le logement de Mme PIVOT et Mr BRET situé au-dessus du commerce l'Embuscade** :
        - Planché bois sans isolation avec plafond suspendu ancien dans l'établissement l'Embuscade
        - Fenêtre PVC d'ancienne génération fortement exposée au bruit de la circulation automobile qui très importante du fait de la proximité avec l'avenue de la République, impliquant un niveau de bruit résiduel élevé

    - **Le logement de Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET situé à côté du commerce** :
        - Changement des fenêtres avec des vitrages renforcés acoustiquement qui implique un niveau de bruit résiduel plus bas (protection du bruit de l'avenue de la République)
        - Mur épais de séparation avec l'établissement l'embuscade

- Les relevés de mesures sonométriques comportent des bruits provenant exclusivement de l'extérieur. Il avait été demandé à Mme PIVOT, Mr BRET, Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET de quitter leur logement respectif les jours et soirs des mesurages sonométriques pour ne pas perturber les mesures

- Chacun des relevés de mesure sonométrique est agrémenté d'un fichier audio et les bruits perceptibles par l'écoute de ces enregistrements sont les suivants :
    - **Musique avec forte présence des basses fréquences**
    - **Echanges verbaux entre les clients et, ente les clients et les gérantes**
    - **Très nombreux passages de véhicules ; ces bruits font partie du bruit résiduel et du bruit ambiant et par conséquent s'annulent**

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Présentation des résultats des mesures sonométriques

Bret / Pivot – Fin de journée et soirée du 16 juin 2022

Chambre





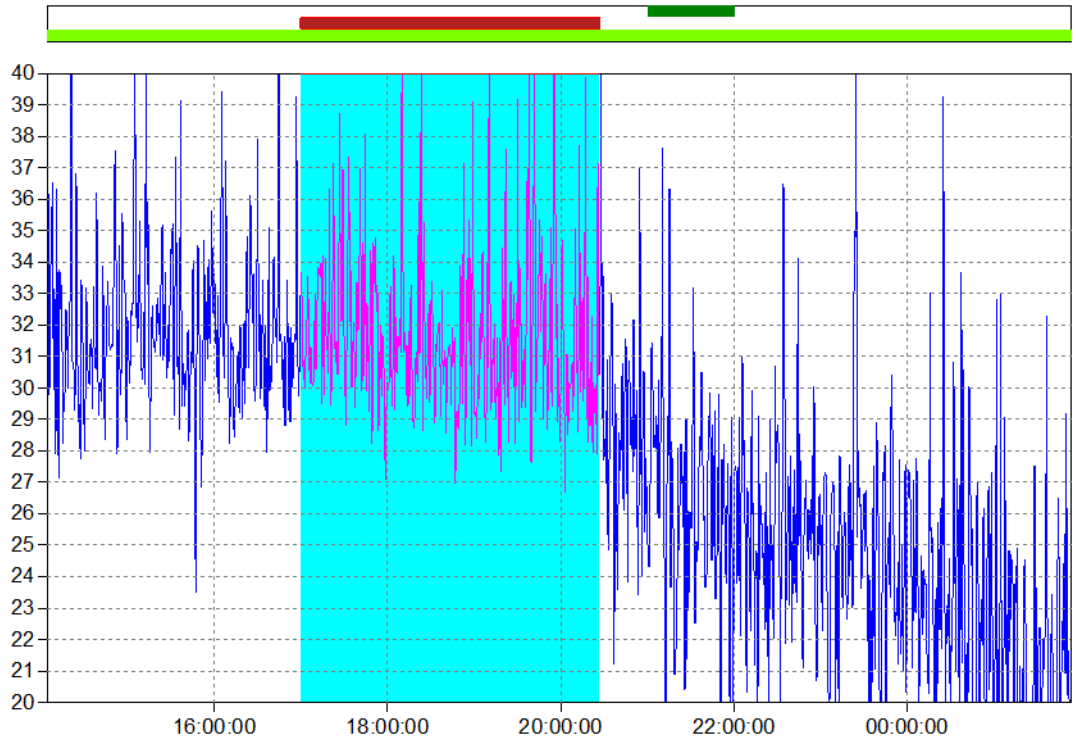


Figure 1: Bruit ambiant diurne

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

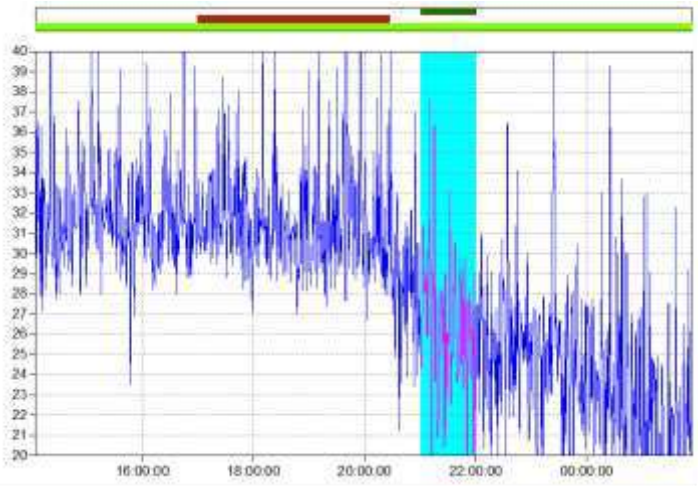


Figure 2: Bruit résiduel diurne

Emergence globale

Bruit ambiant	**33,5 dBA**	Période de référence	**Jour**
Durée mesurée	**0 03:27:11.600**	Valeur limite	**5 dBA**
Bruit résiduel	**28,0 dBA**	Durée cumulée d'apparition	**2 h < T <= 4 h**
Durée mesurée	**0 00:59:38.400**	Terme correctif	**2 dBA**
Emergence calculée	**5,5 dBA**	Emergence limite	**7 dBA**

Emergence spectrale 1/1-octave

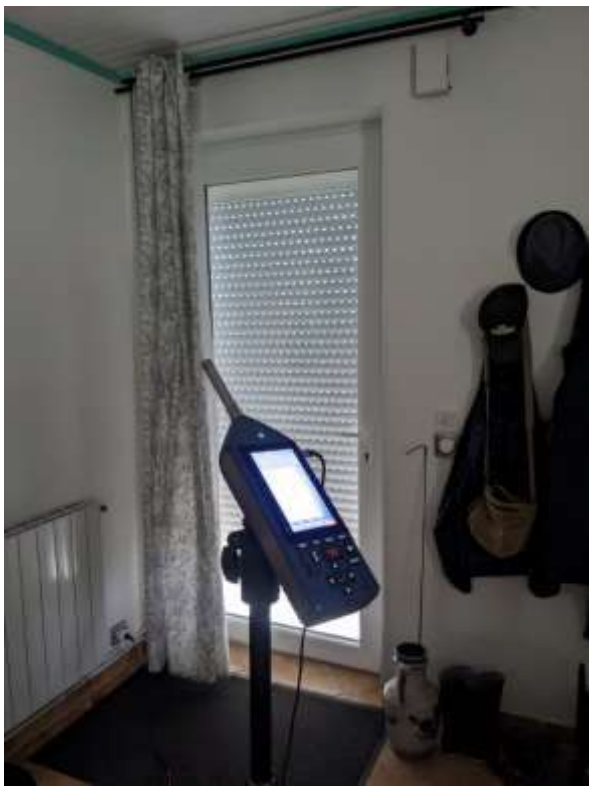
Frequence	Bruit pambiant [dB]	Bruit résiduel [dB]	Emergence calculée [dB]	Emergence limite [dB]
31,5 Hz	54,0	48,5	5,5	
63 Hz	48,0	42,0	6,0	
125 Hz	42,0	36,5	5,5	7
250 Hz	35,5	29,5	6,0	7
500 Hz	31,5	25,5	6,0	5
1 kHz	26,0	21,0	5,0	5
2 kHz	19,0	11,5	7,5	5
4 kHz	14,5	11,5	3,0	5
8 kHz	12,0	11,5	0,5	
16 kHz	14,0	14,5	-0,5	

	Leq	L10	L50	L90
63 Hz	6,0	6,0	8,5	8,5
125 Hz	5,5	6,5	9,0	9,5
250 Hz	6,0	4,5	8,0	8,5
500 Hz	6,0	3,5	7,5	5,0
1 kHz	5,0	3,5	7,0	0,5
2 kHz	7,5	0,0	0,0	0,0
4 kHz	3,0	0,0	0,0	0,0
A	5,5	3,5	7,0	5,0

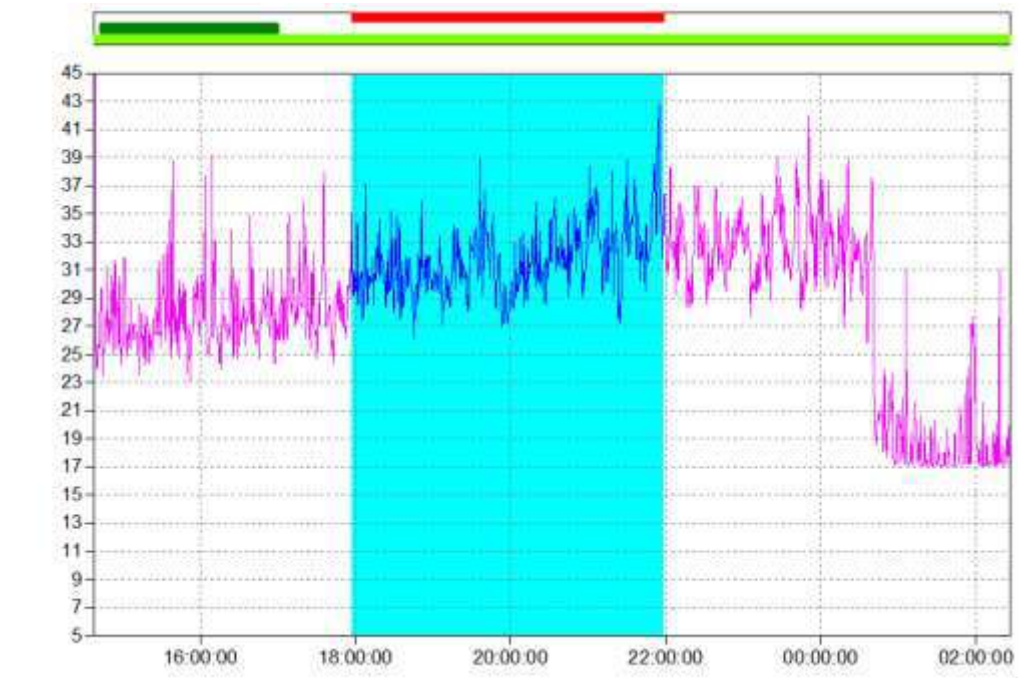
Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

TRAN MANH SUNG- GUILLET – SALON

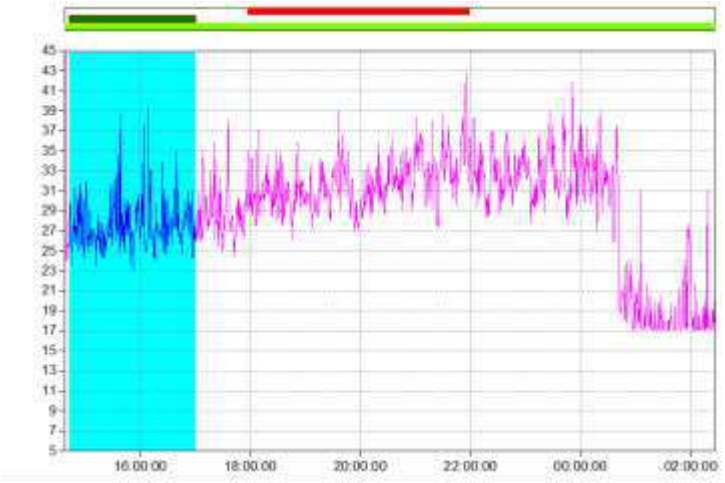




Jeudi 23 juin 2022 – Période diurne



Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com



Emergence spectrale 1/1-octave

Frequence	Bruit ambiant [dB]	Bruit résiduel [dB]	Emergence calculée [dB]	Emergence limite [dB]
31,5 Hz	47,5	49,5	-2,0	
63 Hz	42,0	44,5	-2,5	
125 Hz	39,5	38,5	1,0	7
250 Hz	33,0	32,0	1,0	7
500 Hz	32,0	26,5	5,5	5
1 kHz	27,5	21,5	6,0	5
2 kHz	13,5	11,0	2,5	5
4 kHz	12,5	11,0	1,5	5
8 kHz	12,5	12,5	0,0	
16 kHz	15,0	16,0	-1,0	

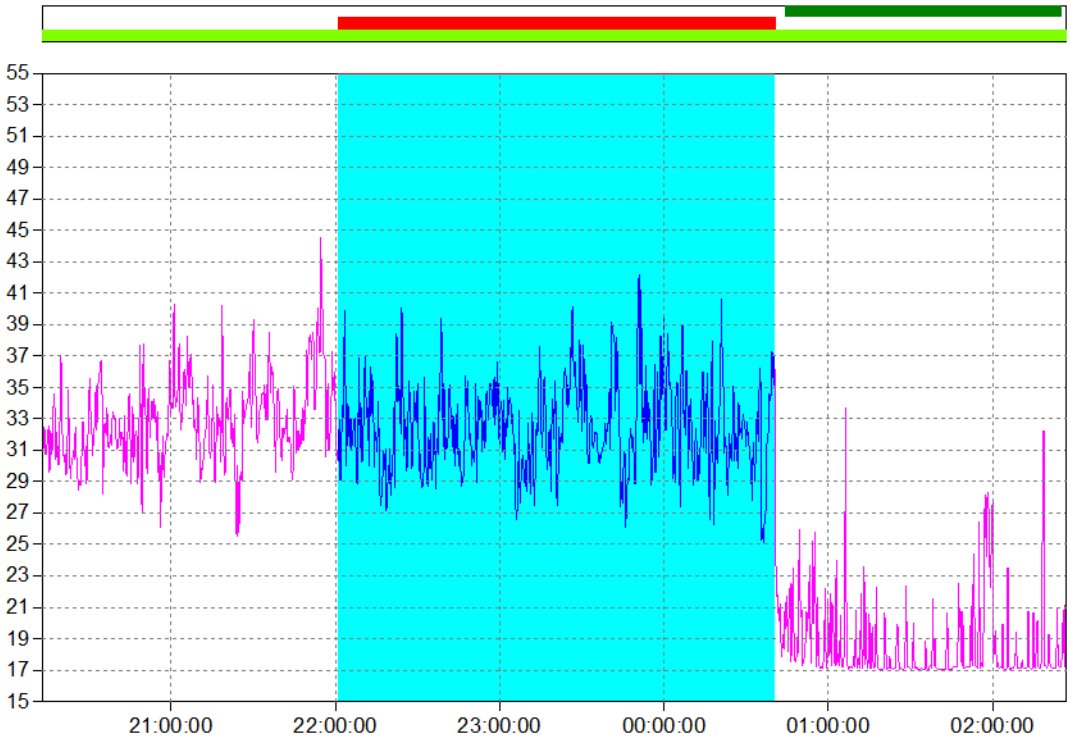
Emergence globale

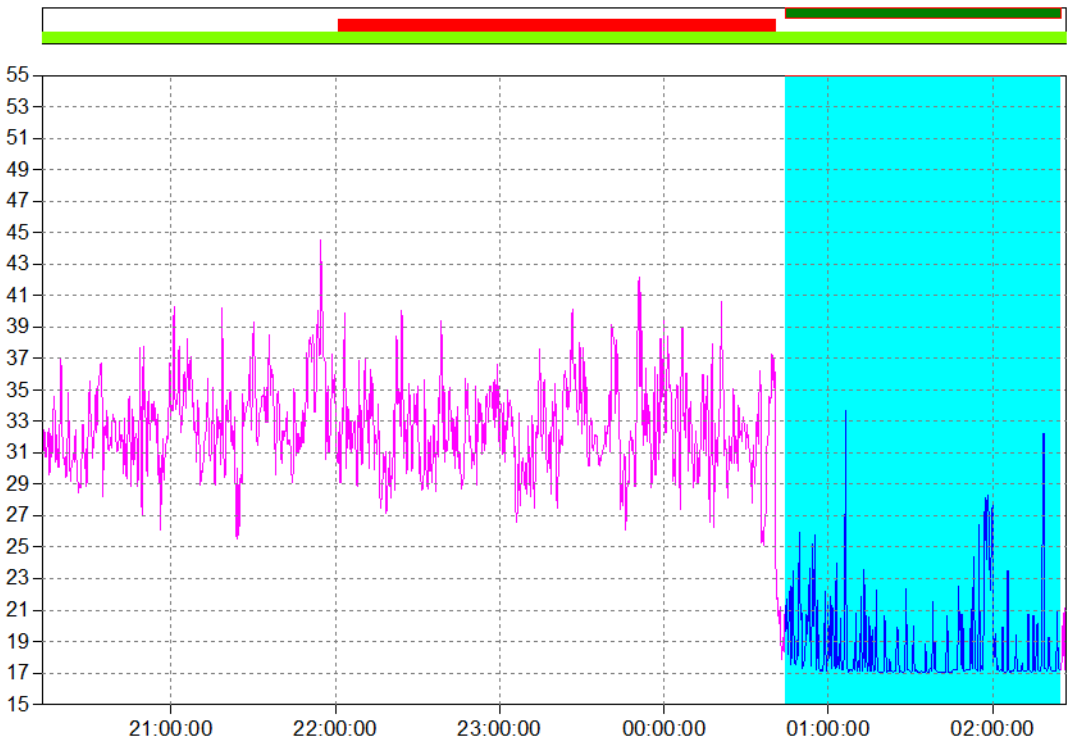
Bruit ambiant	**32,5 dBA**	Période de référence	**Jour**
Durée mesurée	**0 04:02:06.500**	Valeur limite	**5 dBA**
Bruit résiduel	**28,5 dBA**	Durée cumulée d'apparition	**2 h < T <= 4 h**
Durée mesurée	**0 02:17:44.400**	Terme correctif	**2 dBA**
Emergence calculée	**4,0 dBA**	Emergence limite	**7 dBA**

	Leq	L10	L50	L90
63 Hz	-2,5	-2,0	-3,5	-6,0
125 Hz	1,0	1,0	0,0	0,0
250 Hz	1,0	3,0	3,0	3,5
500 Hz	5,5	6,5	5,0	5,5
1 kHz	6,0	5,0	2,5	0,5
2 kHz	2,5	0,0	0,0	0,0
4 kHz	1,5	0,0	0,0	0,0
A	4,0	5,0	3,5	3,5

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Jeudi 23 juin 2022 – Période nocturne





Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Emergence globale

Bruit ambiant	**33,5 dBA**	Période de référence	**Nuit**
Durée mesurée	**0 02:37:37.100**	Valeur limite	**3 dBA**
Bruit résiduel	**20,5 dBA**	Durée cumulée d'apparition	**2 h < T <= 4 h**
Durée mesurée	**0 01:39:24.000**	Terme correctif	**2 dBA**
Emergence calculée	**13,0 dBA**	Emergence limite	**5 dBA**

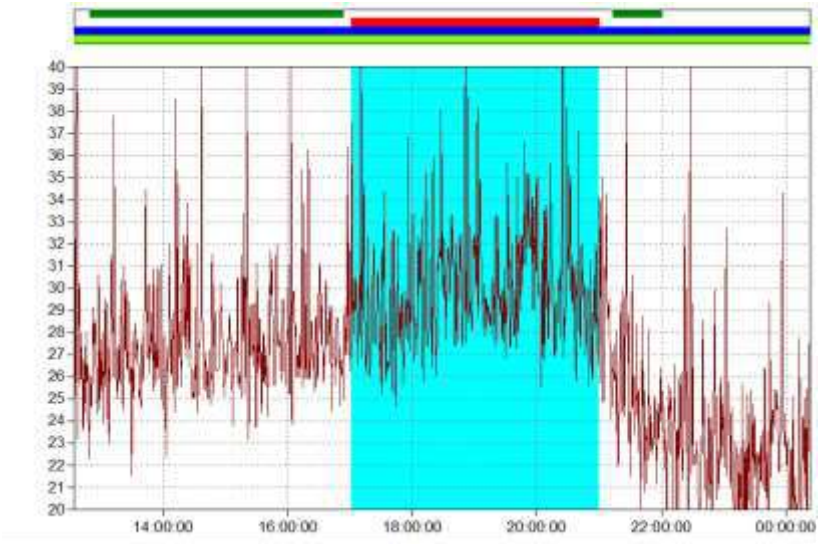
Emergence spectrale 1/1-octave

Frequence	Bruit ambiant [dB]	Bruit résiduel [dB]	Emergence calculée [dB]	Emergence limite [dB]
31,5 Hz	42,0	39,0	3,0	
63 Hz	35,5	31,5	4,0	
125 Hz	34,0	28,5	5,5	7
250 Hz	32,0	19,5	12,5	7
500 Hz	34,0	14,5	19,5	5
1 kHz	28,5	11,0	17,5	5
2 kHz	16,5	11,0	5,5	5
4 kHz	13,5	12,0	1,5	5
8 kHz	12,5	12,5	0,0	
16 kHz	15,0	14,5	0,5	

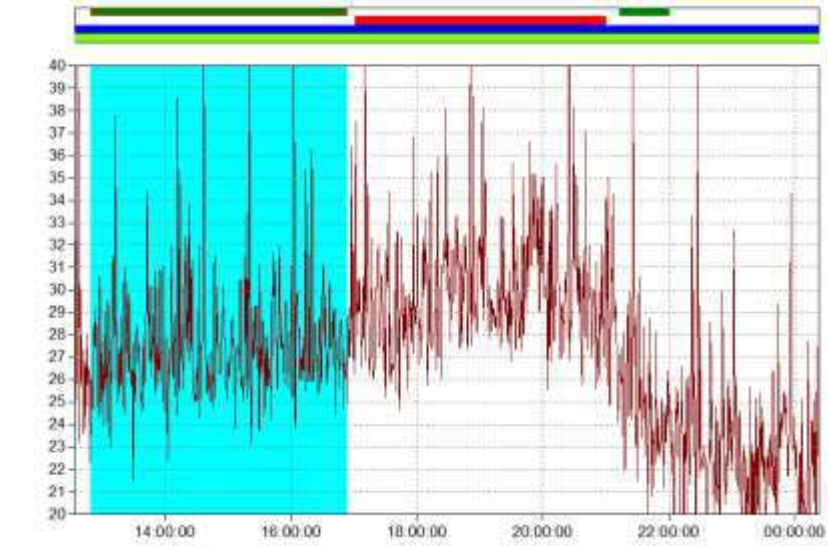
	Leq	L10	L50	L90
63 Hz	4,0	12,0	9,0	4,0
125 Hz	5,5	12,0	8,0	5,0
250 Hz	12,5	19,5	13,5	6,5
500 Hz	19,5	22,0	14,0	5,5
1 kHz	17,5	16,0	6,0	0,0
2 kHz	5,5	0,0	0,0	0,0
4 kHz	1,5	0,0	0,0	0,0
A	13,0	17,5	13,0	7,0

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Samedi 25 juin 2022 période diurne



Bruit résiduel début après-midi

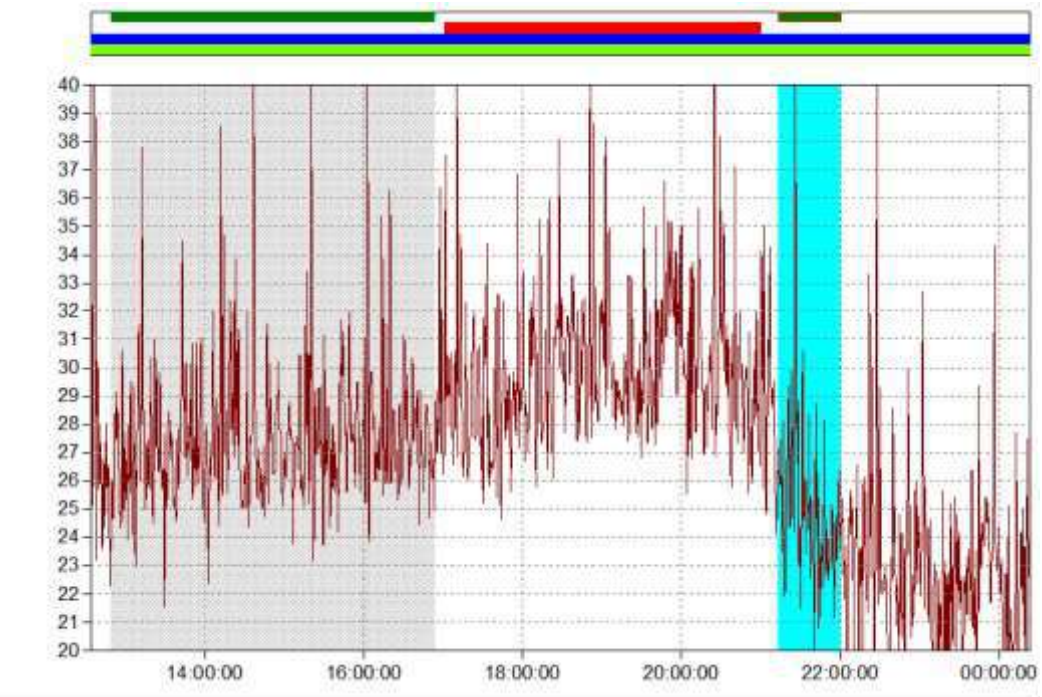


Emergence globale			
Bruit ambiant	**31,5 dBA**	Période de référence	**Jour**
Durée mesurée	**0 03:59:16.100**	Valeur limite	**5 dBA**
Bruit résiduel	**28,5 dBA**	Durée cumulée d'apparition	**2 h < T <= 4 h**
Durée mesurée	**0 04:52:31.100**	Terme correctif	**2 dBA**
Emergence calculée	**3,0 dBA**	Emergence limite	**7 dBA**

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Emergence spectrale 1/1-octave				
Frequence	**Bruit ambiant [dB]**	**Bruit résiduel [dB]**	**Emergence calculée [dB]**	**Emergence limite [dB]**
31,5 Hz	50,0	49,5	0,5	
63 Hz	45,0	44,0	1,0	
125 Hz	40,5	40,0	0,5	7
250 Hz	33,5	31,0	2,5	7
500 Hz	30,0	26,0	4,0	5
1 kHz	26,0	21,0	5,0	5
2 kHz	17,0	10,5	6,5	5
4 kHz	13,5	11,0	2,5	5
8 kHz	13,0	12,0	1,0	
16 kHz	15,0	16,0	-1,0	

Bruit résiduel fin de journée après-midi



	Leq	L10	L50	L90
63 Hz	6,5	7,0	10,0	9,5
125 Hz	5,5	6,0	6,5	5,5
250 Hz	4,0	4,0	5,5	6,0
500 Hz	3,0	5,0	6,5	3,5
1 kHz	6,5	4,0	4,5	0,5
2 kHz	7,0	0,0	0,0	0,0
4 kHz	2,5	0,0	0,0	0,0
A	4,0	4,5	5,5	4,0

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Interprétation des résultats des mesures sonométriques et calculs d'émergences associés

- **Les relevés de mesures sonomètriques et les calculs d'émergences qui leur sont associés, montrent des dépassements des valeurs limites règlementaires pour la fin de journée / soirée depuis le logement de Mme PIVOT et Mr BRET et les deux fins de journées / soirées depuis le logement de Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET**

- Ces dépassements sont notés en rouge dans les tableaux d'émergences et indices farctiles L50%

- Les dépassements des seuils règlementaires **sont très importants le jeudi 23 juin 2022 en période nocturne allant jusqu'à 13 dB pour l'émergence globale et de 12,5 à 19,5 dB pour les émergences spectrales dans les bandes d'octave de 250 à 2000 Hz ainsi que le 16 juin avec une forte présence de basses et moyennes fréquences (indice L50% à 125, 250, 500 et 1000 Hz)**

⇨ **Les constats réalisés en fin de journée et soirées en date du 16, 23 et 25 juin 2022, constituent un impact sonore évident et important, voire très important en période nocturne le 23 juin 2022.**

⇨ Nous reprenons au sujet du bruit un extrait du **règlement de propriété** issue de la pièce n°1 du cabinet *SCP GLLR avocats* qui concerne **« les droits et obligations des propriétaires et occupants » en page 10 :**

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage mixte d'habitation et de commerce avec possibilité d'y exercer une activité de profession libérale, médicale ou para-médicale ou d'y installer un siège de société.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins toutefois que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit confirme au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

3 Rechercher la date d'apparition des désordres ;

Témoignage des parties

Pour rappel, lors de la réunion du 19 novembre 2021 :

- Mme PIVOT, Mr. BRET, Mr. TRAN MANH SUNG, Mme GUILLET nous ont fait part de **la situation qui existe depuis l'ouverture en aout 2018 de l'établissement « L'Embuscade »**
    - Le logement de Mr. TRAN MANH SUNG, Mme GUILLET se situe à côté de l'établissement L'Embuscade
    - Le logement de Mme PIVOT, Mr. BRET se situe au-dessus de l'établissement L'Embuscade
- Tous les quatre affirment subir des nuisances sonores plusieurs jours de la semaine en lien avec la diffusion de musique depuis l'établissement « L'Embuscade » ainsi qu'un bruit généré occasionnellement par l'organisation de concert sur le parvis devant l'établissement l'Embuscade
    - Mr. TRAN MANH SUNG, Mme GUILLET nous ont informé avoir changé leurs fenêtres en raison du bruit généré par les concerts
    - Mme PIVOT qui occupe les lieux depuis 1999 précise n'avoir jamais eu de problème avec les précédents locataires (cave à vin, laverie automatique) et que depuis l'arrivée de l'enseigne l'Embuscade, la situation a totalement devenant insupportable au point de devoir réorganiser leur logement pour pouvoir en profiter (le salon devient une chambre)
- Mme GUTZER gérante de la SARL ANESO, déclare avoir une activité de cave à vin et bière et prendre en compte les remarques de ses voisins en faisant attention au niveau de diffusion sonore sur leur enceinte amplifiée. Mme GUTZER déclare également fermer majoritairement leur établissement à 21 h bien qu'elles aient une autorisation plus tardive
- Mr. FERREIRA qui est propriétaire du local dans lequel la SARL ANESO exerce son activité nous a décrit le bâtiment comme étant un des premiers du village. Il serait constitué de murs d'Alyos d'épaisseur 40 à 50 cm. Le plancher séparatif entre le local commercial du rez-de-chaussée et le logement de Mme PIVOT et Mr. BRET serait un simple plancher de bois possédant un plafond suspendu de lames d'aluminium sans laine minérale dans le plénum.

⇨ **Selon les dires des demandeurs Mme PIVOT, Mr. BRET, Mr. TRAN MANH SUNG, Mme GUILLET, les nuisances sonores existent depuis l'ouverture de l'établissement l'Embuscade en 2018**

⇨ **Les relevés de mesures relevés de mesures sonomètriques réalisés par nos soins ont montré la réalité de la situation sonore**

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

4 Dire si des reprises ont été effectuées, leur nature, leur date et leur utilité ou leur inefficacité pour remédier aux désordres ;

Il est important de préciser à nouveau la situation avant de répondre à ce chef de mission n°4.

⇨ Le logement de Monsieur et Madame PIVOT/BRET se situe au-dessus du local commercial et Monsieur FERREIRA a fait l'acquisition de l'immeuble en l'état sans avoir apporté de modifications au plancher ou plafond de séparation entre le rez-de-chaussée et l'étage

⇨ Le mur de séparation entre le local commercial et le logement de Mr. TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET qui est constitué d'alyos, est resté inchangé également

Les reprises et modification de l'immeuble sont les suivantes :

- ✓ Acquisition du bâtiment entier par Mr Ferreira en 1992 avec :
  - Partie d'habitation
  - Partie commerciale
- ✓ Puis, permis de construire de Mr Ferreira
  - En 1994 => agrandissement du bâtiment – Garage (pièce N°7 du cabinet Saint Germain Peny)
  - Mr. FERREIRA dit avoir effectué des travaux de l'ensemble de l'immeuble en 1994, principalement sur les parties extérieures
- ✓ Acquisition du lot N°1 par Mme PIVOT en 1999 (courrier du 21 août 2023 - Cabinet Saint Germain Peny)
  - En 1999 (pièce N°8 du cabinet Saint Germain Peny)

⇨ **Les modifications listées précédemment ne concernent pas la copropriété du litige** (voir si nécessaire les plans 1 et 2 des pièces du Saint Germain Peny)

✓ La découpe de l'immeuble copropriété a été réalisée en 2007

✓ Acquisition du lot N°2 par Mme PIVOT en 2007 (courrier du 21 août 2023 - Cabinet Saint Germain Peny)
  - Ouverture d'une porte à l'étage pour relier les deux logements de Mr et Mme PIVOT en 2007
  - Fermeture de cette même porte à l'acquisition du logement par Mr TRAN MANH SUNG et Mme GUILLET
  - Il s'agit de travaux de rebouchage du mur à l'étage entre le logement Mr et Mme Pivot/Bret et Mr et Mme TRAN MANH SUNG/GUILLET

⇨ La modification avec ouverture et travaux de rebouchage du mur à l'étage ne concerne pas le litige de la copropriété durant les différentes divisions de l'immeuble

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

L'immeuble est ancien et nous ne connaissons pas la date exacte de sa construction.

Lorsque nous regardons l'évolution de la réglementation acoustique en France (tableau 1 ci-après), nous voyons que la performance entre un local à usage commercial et une pièce principale (chambre ou salon/salle à manger) devait être de :

- 55 dB en 1969 et 1975
- 58 dB à partir de 1999

Tableau 1: Extrait du guide du CNB N°6 - Règlementations acoustiques-bâtiments-novembre 2017

Toutes les valeurs du tableau ci-dessous sont exprimées en $D_{nT,A}$ afin de faciliter la comparaison des exigences des textes.

LOCAL D'ÉMISSION	TEXTES RÉGLEMENTAIRES	PIÈCES DU LOGEMENT RÉCEPTION		
		Pièce principale	Cuisine, salle d'eau	Cabinet d'aisance
Un autre logement	Arrêté du 14/06/1969	50 dB	50 dB	50 dB
	Arrêté du 22/12/1975	50 dB	47 dB	47 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	53 dB	50 dB	
Circulation commune intérieure au bâtiment	Arrêté du 14/06/1969	40 dB	40 dB	40 dB
	Arrêté du 22/12/1975	40 dB	37 dB	37 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	40 dB s'il y a moins de 3 portes entre la circulation et la pièce, sinon 53 dB	37 dB s'il y a moins de 3 portes entre la circulation et la pièce, sinon 50 dB	
Garage individuel d'un autre logement ou garage collectif	Arrêté du 14/06/1969			
	Arrêté du 22/12/1975			
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	55 dB	52 dB	
Local à usage commercial, artisanal ou industriel	Arrêté du 14/06/1969	55 dB	55 dB	55 dB
	Arrêté du 22/12/1975	55 dB	52 dB	52 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	58 dB	55 dB	

Or, les mesurages sonométriques réalisés par nos soins lors de la deuxième réunion d'expertise du 04 Mars 2022, donnent un résultat de 44 dB (voir chef de mission N°5 de cette note de synthèse) pour les deux pièces principales situées au-dessus du local commercial (chambre 1 et salon) ; ce qui est beaucoup trop faible.

Nous n'avons pas fait de sondage des plafonds mais selon les dires de Mr Ferrera, la séparation entre le local commercial « l'Embuscade » et le logement de Mr et Mme Bret/Pivot situé au-dessus est constitué d'un plancher bois et d'un plafond suspendu (voir photo 7) sans isolation particulière de type laine minérale.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Par conséquent, nous pouvons dire que :

- ⇨ L'inefficacité acoustique entre le logement de Mr et Mme Bret/Pivot situé au-dessus du local commercial provient de ce manque d'isolation acoustique

- ⇨ La partie arrière du commerce (cuisine/réserve) visible sur la photo 8 est quant à elle constituée d'une dalle de béton, toujours selon les dires de Mr Ferrera. Nous avons pu vérifier en cognant avec un manche à ballet par le dessous.

Afin de visualiser la situation concernant les performances des isolements acoustiques entre le local commercial qui est loué par les parties demanderesse, nous reprenons ci-après le tableau 2 de synthèse des mesurages des isolements acoustiques réalisés par nos soins et présenté dans le chef de mission n°5 suivant.

Tableau 2: Résultats des mesures d'isolement et comparatif avec la règlementation des logements construits entre 1970 et 1996

	Pièce de réception	Valeur des isolements DnTA	Valeur admissible pour une pièce principale selon l'arrêté de 1969	Conforme Non conforme Conforme avec tolérance
PIVOT / BRET	Chambre 1	44 dB	55 dB(A)	**NC**
	Salon / cuisine	44 dB		**NC**
	Chambre 2	53 dB		**CT**
TRAN MANH SUNG / GUILLET	Salon	54 dB		**CT**
	Bureau	61 dB		**C**
	Chambre	68 dB		**C**

Nous rappelons que le local commercial qui est loué par Monsieur FERREIRA à la SARL ANESO n'a subi aucune modification depuis son acquisition en 1992 et ce, vis-à-vis du logement situé au-dessus ainsi que du logement situé à côté.

- ⇨ **Par conséquent, pour répondre à ce chef de mission, nous pouvons dire qu'il n'y a pas eu de reprises dans le local commercial**

Note : Cependant, Monsieur FERREIRA aurait dû réaliser ou faire réaliser un plafond coupe-feu dans son local commercial afin que celui-ci soit conforme vis-à-vis des normes en vigueur de la sécurité incendie.

Nous revenons sur ce point en réponse au chef de mission n°6 et 7.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

5 Rechercher la cause des désordres en précisant, pour chacun des désordres, malfaçons ou non-conformité, s'il y a eu vice du matériau, malfaçons dans l'exécution, vice de conception, défaut d'entretien ou de tout autre cause ;

Afin de pouvoir répondre à ce chef de mission, durant la deuxième réunion d'expertise du 04 Mars 2022, nous avons réalisé :

⇨ Des relevés de mesures sonométriques des **isolements au bruit aérien entre le local commercial « l'embuscade » et les deux logements voisins contigus de Mr TRAN MANH SUNG / Mme GUILLET et Mr BRET / Mme PIVOT**

⇨ Mesurage du **niveau maximal pouvant être généré par l'enceinte amplifiée** de l'établissement l'Embuscade

Nous avons une nouvelle fois réalisé le mesurage du niveau maximal durant la deuxième réunion d'expertise 28 mars 2024 :

⇨ Mesurage de vérification du **niveau maximal pouvant être généré par l'enceinte amplifiée** de l'établissement l'Embuscade

Présentation des résultats

Nous reprenons ci-après sur les photos 12 et 13 le repérage des logements vis-à-vis du local commercial.



Photo 12: Immeuble Tran Manh Sung / Guillet à côté de l'établissement "l'Embuscade"

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

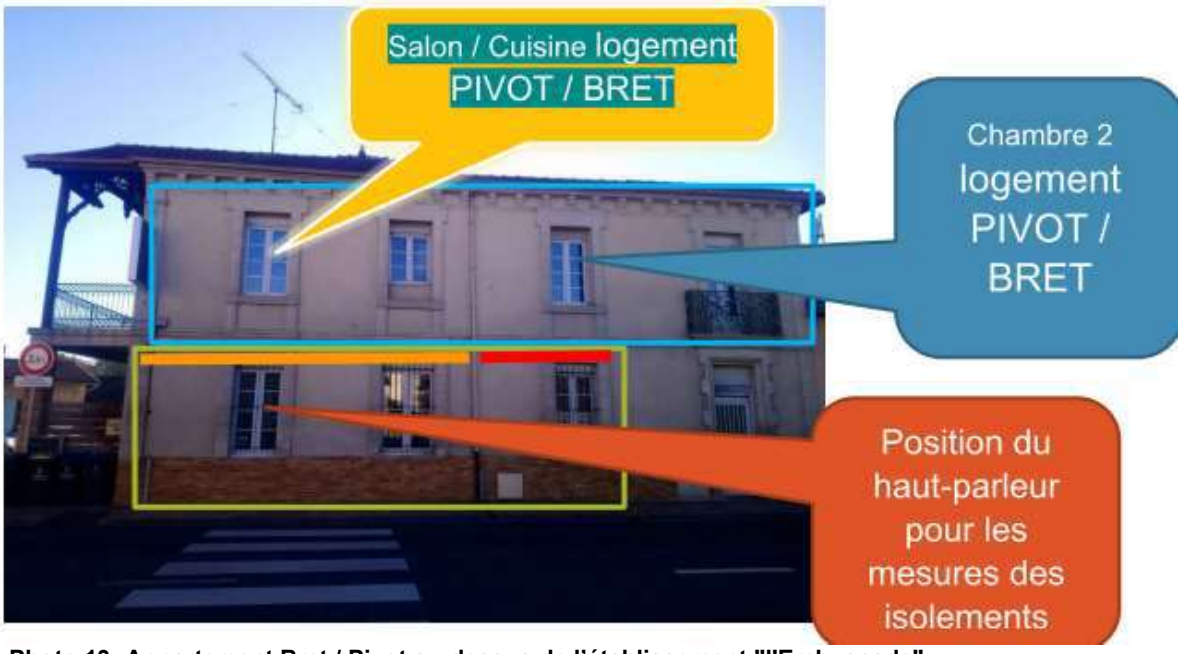


Photo 13: Appartement Bret / Pivot au-dessus de l'établissement "l'Embuscade"



Photo 14: Haut-parleur amplifié lors des mesurages des isolements aux bruits aériens

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Résultats des mesures des isolements acoustiques

Bret Pivot

Salon/cuisine

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Description et identification de la construction du bâtiment et de la cpnfiguration d'essai, direction du mesurage :

Salon Pivot Bret

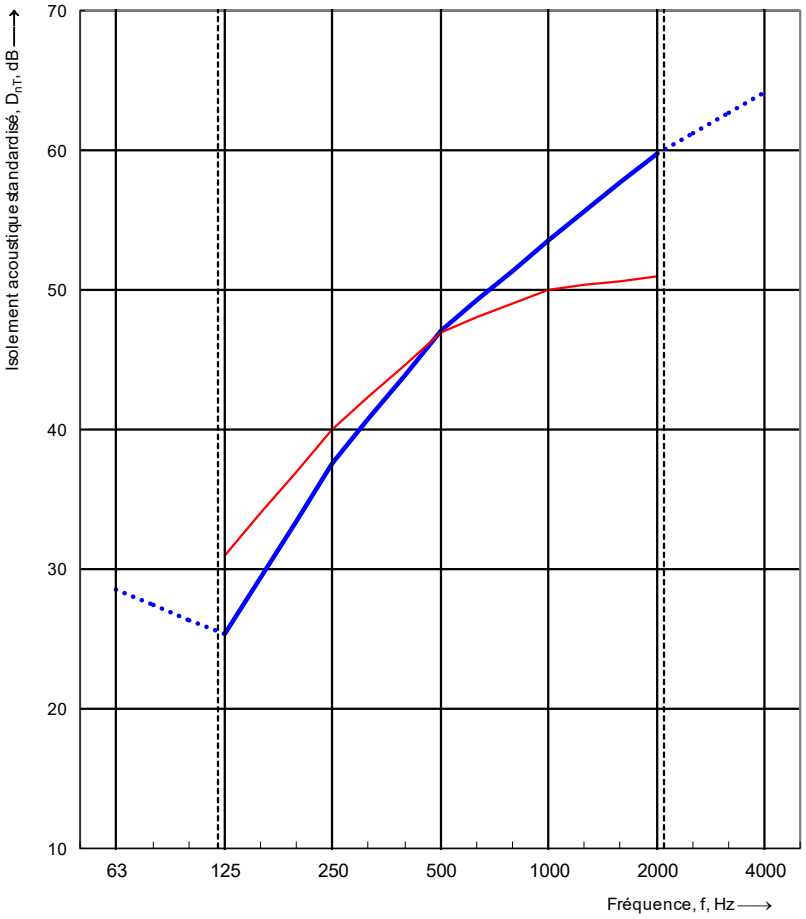
Volume de la salle d'émission : m³

Volume de la salle de réception : m³

Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*28,5*
125	25,3
250	37,5
500	47,1
1000	53,6
2000	59,8
(4000)	*64,2*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 47 (-3 ; -9) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Chambre 1

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Description et identification de la construction du bâtiment et de la cpnfiguration d'essai, direction du mesurage :

Chambre 1 Pivot Bret

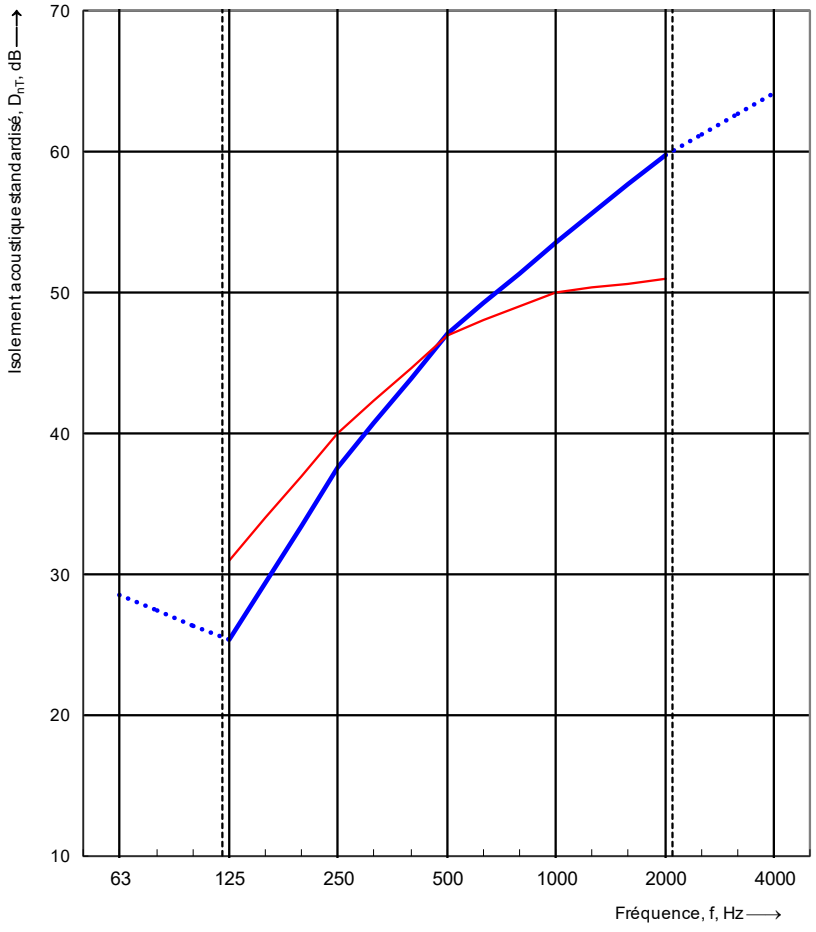
Volume de la salle d'émission : m³

Volume de la salle de réception : m³

------ Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

——— Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*28,5*
125	25,3
250	37,5
500	47,1
1000	53,6
2000	59,8
(4000)	*64,2*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 47 (-3 ; -9) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Chambre 2

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Description et identification de la construction du bâtiment et de la cpnfiguration d'essai, direction du mesurage :

Chambre 2 Pivot Bret

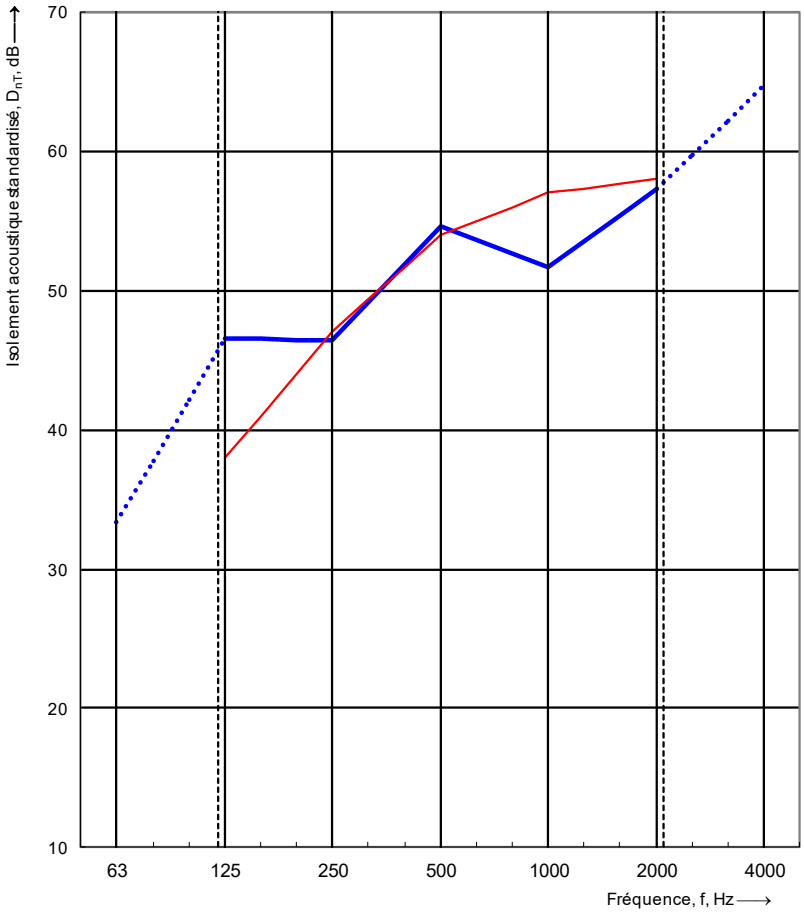
Volume de la salle d'émission : m³

Volume de la salle de réception : m³

Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*33,4*
125	46,5
250	46,4
500	54,6
1000	51,6
2000	57,3
(4000)	*64,7*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 54 (-1 ; -2) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

TRAN MANH SUNG- GUILLET

Salon

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Description et identification de la construction du bâtiment et de la cpnfiguration d'essai, direction du mesurage :

Salon Tran Manh Sung Guillet

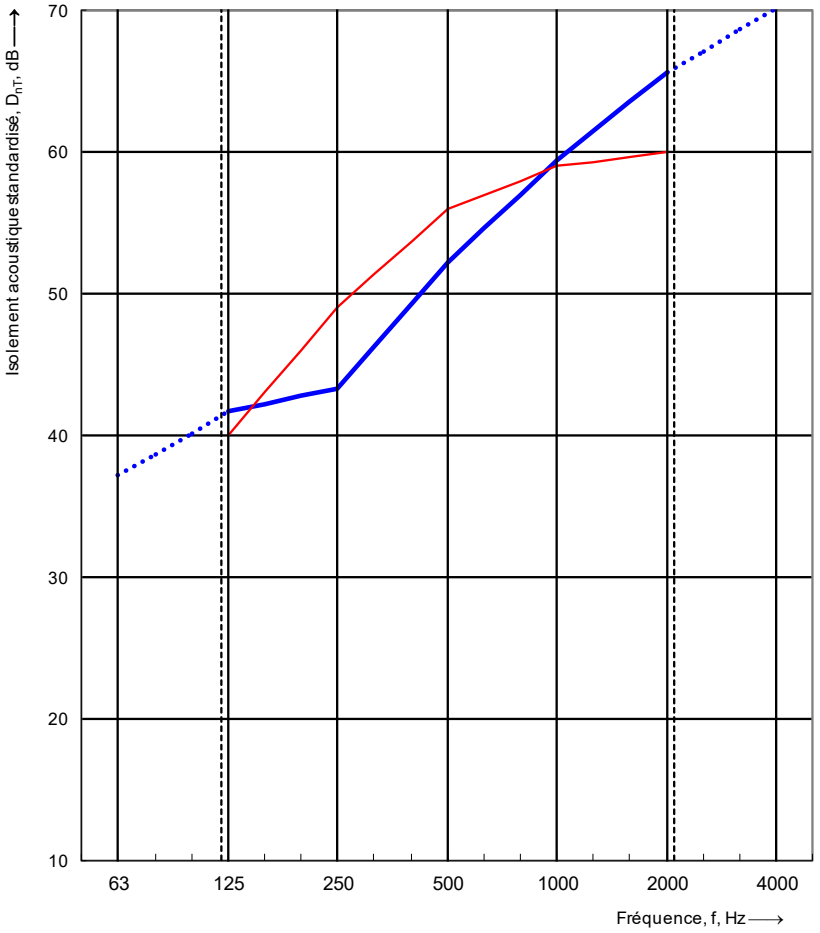
Volume de la salle d'émission : m³

Volume de la salle de réception : m³

Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*37,2*
125	41,7
250	43,3
500	52,2
1000	59,4
2000	65,7
(4000)	*70,1*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 56 (-2 ; -6) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Bureau

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Description et identification de la construction du bâtiment et de la cpnfiguration d'essai, direction du mesurage :

Bureau Tran Manh Sung Guillet

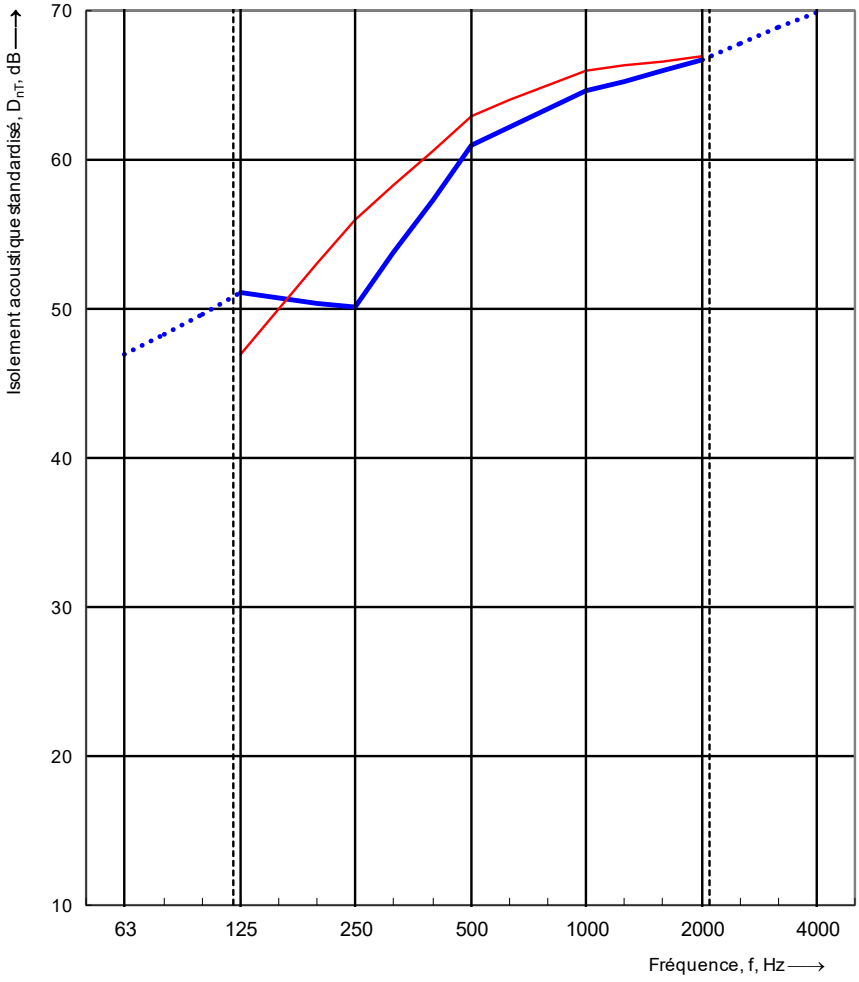
Volume de la salle d'émission : m³

Volume de la salle de réception : m³

Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*47,0*
125	51,0
250	50,1
500	61,0
1000	64,6
2000	66,7
(4000)	*70,0*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 63 (-2 ; -5) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Chambre

Isolement acoustique standardisé conformément à l'EN ISO 10052

Mesurages in situ de l'isolement aux bruits aériens entre les pièces

Client :

Date de l'essai : 04/03/2022

Chambre Tran Manh Sung Guillet

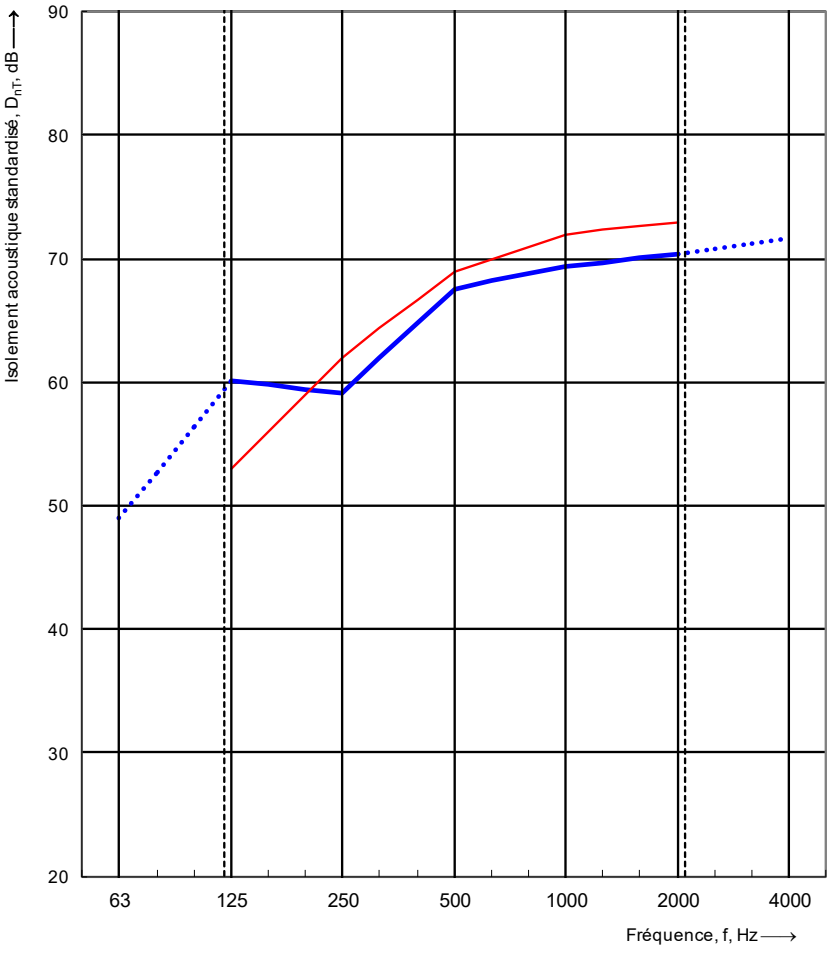
Volume de la salle d'émission : m^3

Volume de la salle de réception : m^3

Gamme de fréquences selon la courbe des valeurs de référence

Courbe des valeurs de référence (EN ISO 717-1)

Fréquence f [Hz]	D_{nT} octave [dB]
(63)	*49,0*
125	60,1
250	59,1
500	67,6
1000	69,4
2000	70,3
(4000)	*71,7*



Évaluation selon ISO 717-1

$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 69 (-1 ; -3) dB

Évaluation baseé sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Interprétation des résultats

Comme nous avons pu le dire précédemment, nous n'avons pas d'informations sur l'historique exacte du local commercial.

Nous savons simplement que Monsieur FERREIRA n'a pas fait de modification depuis l'acquisition de l'immeuble en 1992.

Nous faisons alors l'interprétation des résultats suivant la règlementation des bâtiments construits entre 1970 et 1996 qui s'applique également aux bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Le tableau 2 rassemble les valeurs retrouvées par les mesures sonométriques et les calculs des isolements acoustiques réalisés durant la deuxième réunion d'expertise et les compare aux dispositions règlementaires pour les bâtiments construits, ou ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux entre, 1970 et 1996.

Note : le bruit résiduel étant très élevé le jour des mesurages, fait apparaitre des légers messages d'erreurs pour les mesures réalisées depuis le logement de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET.
Ceci s'expliquant par les performances en affaiblissement au bruit aérien du mur de séparation (Alyos lourd) entre le local commercial et le logement de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET. La norme des mesurages demandant un niveau minimal de 10 dB entre le bruit à la réception et le bruit résiduel dans chacune des bandes d'octave.

Nous considérerons toutefois que ces valeurs sont exploitables.

Les valeurs des graphiques des résultats des mesurages sonométriques, que nous avons rassemblées dans le tableau de synthèse N°2, sont exprimés en décibel (dB) pondérés A (sensibilité de l'oreille humaine).

A la valeur DnTw, vient s'ajouter la valeur C souvent négative qui correspond à la première valeur entre parenthèses.

L'addition de DnTw + C donne l'indice unique recherché, DnTA exprimé dans les textes règlementaires.

Nous pouvons faire les constats suivants :

- ⇨ **Les valeurs de 44 dB** des isolements de la chambre et du salon de Mr et Mme PIVOT/BRET **est très au-dessous** de la valeur minimale de 55 dB

- ⇨ La valeur **de 53 et 54 sont conformes en application de la tolérance** des incertitudes de mesurages sonométriques

- ⇨ Les valeurs de **61 et 68 dB sont conformes** à la valeur minimale de 55 dB donnée dans la règlementation des bâtiments construits entre 1970 et 1996

Voir tableau 2 ci-après.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Tableau 3: Résultats des mesures d'isolement et comparatif avec la règlementation des logements construits entre 1970 et 1996

	Pièce de réception	Valeur des isolements DnTA	Valeur admissible pour une pièce principale selon l'arrêté de 1969	Conforme Non conforme Conforme avec tolérance
PIVOT / BRET	Chambre 1	44 dB	55 dB(A)	**NC**
	Salon / cuisine	44 dB		**NC**
	Chambre 2	53 dB		**CT**
TRAN MANH SUNG / GUILLET	Salon	54 dB		**CT**
	Bureau	61 dB		**C**
	Chambre	68 dB		**C**

Légende tableau 2 :

C : Conforme
CT : Conforme en application de la tolérance 3 dB liée aux incertitudes de mesurages
NC : Non-conforme

⇨ **Enfin, en réponse à ce chef de mission, nous pouvons dire que la cause des désordres est liée au manque de performance des cloisons de séparation entre le local commercial et les logements voisins et contigus**

Cependant, comme l'ont précisé les parties demanderesse dans cette affaire, les désordres ont commencé en 2018 lorsque la SARL ANESO a ouvert son commerce sans qu'avant ils n'aient pas été dérangé par les précédents commerces.

Cause des désordres

La cause des désordres est liée à l'activité de la SARL ANESO qui n'est pas adaptée à une toute petite copropriété comme celle-ci avec beaucoup de proximité entre le local commercial et les deux logements voisins et contigus.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

6 Donner tous éléments techniques et de fait permettant au Juge de déterminer les responsabilités éventuelles encourues ;

6.1 Responsabilités de Monsieur FEREIRA

- ⇨ Nous avons pu constater un non-respect de la performance en isolement acoustique entre le local commercial de Monsieur FERREIRA loué à la SARL ANESO et le logement de Mr et Mme PIVOT/BRET situé au-dessus

- ⇨ Cependant, Monsieur FERREIRA a fait l'acquisition du local en l'état est n'a pas réalisé de travaux de rénovation sur les cloisons de séparation entre le local commercial et les deux logements voisins et contigus – Monsieur FERREIRA n'est donc pas responsable de ce manque d'isolation

- ⇨ Par ailleurs, le local commercial que loue Monsieur FERREIRA n'est pas pourvu d'un plafond coupe-feu ; ce qui fait partie des obligations du point de vue des règles de sécurité - **Monsieur FERREIRA doit faire réaliser les travaux d'isolation pour la mise en place d'un plafond coupe-feu pour mettre le local commercial qu'il loue** en conformité vis-à-vis du logement de Mr et Mme PIVOT/BRET – A partir du moment ou des travaux de rénovation doivent être réalisés pour un **plafond coupe-feu**, celui-ci **doit également respecter la règlementation des bâtiments actuels et prévoir une performance en isolement acoustique DnTA de 58 dB minimum**

6.2 Responsabilités de la SARL ANESO

La SARL ANESO exerce une activité de :

« Vente de vins et bières, à consommer sur place ou à emporter, et plus généralement vente de toutes boissons, alcoolisées ou non ; petite restauration sur place et à emporter » (Extrait Kbis pièce N°1 cabinet Bourgeois/Mauzac).

Diffusion de musique

Cependant, la SARL ANESO diffuse de la musique à l'aide d'une enceinte amplifiée visible du la photo 11 et 15 et organise occasionnellement des concerts ou des animations musicales en extérieure avec autorisation de la mairie.

La SARL ANESO est par conséquent responsable des nuisances sonores auxquelles sont exposées Mr et Mme PIVOT/BRET et Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET.

La règlementation des établissements diffusant de la musique amplifiée s'applique aux établissements possédant un dispositif de diffusion sonore capable d'atteindre un niveau de 85 dB(A). Nous avons pu constater lors de la dernière réunion d'expertise que cette enceinte amplifiée peut diffuser un niveau sonore de 88 dB(A).

Par conséquent, la SARL ANESO devrait normalement faire réaliser une étude d'impact acoustique par un bureau spécialisé et mettre en place recommandation du bureau spécialisé. En général, il s'agit de la mise en place d'un limiteur de pression acoustique mais nous avons

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

vu que ce genre d'enceinte connectée ne peut pas être raccordée à un limiteur de pression acoustique. Dans ce cas, ce sont des préconisations de doublage des murs et plafond qui sont généralement faites.

Comme nous avons pu le voir précédemment, Monsieur FERREIRA doit faire réaliser les travaux d'isolation pour la mise en place d'un plafond coupe-feu et par la même occasion, un respect de l'isolation acoustique des bâtiments actuels.

Selon-nous la SARL ANESO doit changer de système de diffusion sonore en faisant l'acquisition d'une enceinte connectée moins puissante de façon à diffuser une musique d'ambiance uniquement.

Nous avons pu voir que **les émergences sonorent dans le logement de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET peuvent atteindre jusqu'à 19 dB dans certaines bandes d'octaves** alors que l**a tolérance est de 3 dB pour les établissements accueillant du public et diffusant de la musique amplifiée** à tire habituelle.

Il ne nous est pas possible de différencier le bruit généré par la musique, du bruit généré par la présence de la clientèle sur la terrasse extérieure. C'est pourquoi nous avions réalisé l'étude d'impact acoustique sur la base des bruits de voisinage et non-sur la base des établissements diffusant de la musique amplifiée.

Quoiqu'il en soit, la SARL ANESO (l'Embuscade) est responsable du bruit de son activité que ce soit de la musique ou la présence de la clientèle, vers les logements de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET et de Mr et Mme PIVOT/BRET.



Photo 15: Enceinte amplifiée de la SARL ANESO

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

De plus, les termes choisis pour définir les conditions des **obligations des copropriétaires en termes de bruit sont clairement définies**.

Nous reprenons la partie concernée du **règlement de copropriété** (pièce N°1 de Maitre de LAGAUSIE) :

Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage mixte d'habitation et de commerce avec possibilité d'y exercer une activité de profession libérale, médicale ou para-médicale ou d'y installer un siège de société.

Outre les protections phoniques, thermiques et olfactives, les aménagements réalisés par les acquéreurs devront respecter les normes concernant la sécurité incendie, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement l'article R.121-5.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel à moins toutefois que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit confirme au caractère de l'occupation ci avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.

Texte 1: Extrait du règlement de copropriété (pièce N°1 de Maitre de LAGAUSIE)

Il est mentionné que les locaux soient aménagés de façon telles que leur utilisation soit conforme au caractère de l'occupation et **qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur.**

Bruits.-

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeraient leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

- ⇨ **Or, les bruits générés par l'activité de la SARL ANESO sont perceptibles à l'extérieur. Nous rappelons à ce sujet que les dépassements des seuils d'émergences sonores sont dépassés voir très largement dépassés parfois**

- ⇨ **La SARL ANESO ne respecte pas le règlement de copropriété en ce qui concerne le bruit, que ce soit par la diffusion de musique amplifiée ou par la présence de sa clientèle sur la terrasse**

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Nous pouvons conclure que l'activité exercée par la SARL ANESO n'est pas adaptée au lieu et que la diffusion de musique par la SARL ANESO ne respecte pas les seuils de tolérance définis par la règlementation qui concerne les bruits de voisinage.

Encore une fois, la SARL ANESO (l'Embuscade) est responsable du bruit de son activité que, vers les logements de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET et de Mr et Mme PIVOT/BRET.

7 Donner son avis sur les travaux propres à remédier aux désordres constatés, en évaluer le coût hors-taxes et TTC, et la durée, désordre par désordre, à partir des devis que les parties seront invitées à produire, chiffrer le coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres, en préciser la durée, et préciser leur incidence sur la jouissance de l'immeuble ;

Travaux propres à remédier aux désordres constatés

Nous avions demandé à Monsieur FERREIRA dans notre note expertale N°4 de nous faire parvenir un devis pour la mise en œuvre de complexes de doublage isolant acoustiquement pour le plafond du commerce qu'il loue à la SARL ANESO exerçant sous l'enseigne L'EMBUSCADE (pièce principale du commerce, sans compter la réserve à l'arrière), ainsi que la mise en œuvre d'un complexe de doublage sur le mur latéral qui sépare le local commercial du logement de Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG / GUILLET.

Monsieur FERREIRA n'a pas été en mesure de nous fournir ce devis. Nous avons alors contacté LIPS spécialisée dans la plâtrerie, qui a bien voulu nous communiquer un devis pour les doublages du mur et du plafond.

Le coût total HT est de :

16 197,44 €

TVA de 3 239,49 €

Coût total TTC de 19 436,93 €

Lors de la 4ème réunion d'expertise, il nous a été demandé par Maître LIEF (associé à Maître DE LAGAUSIE), conseil de Monsieur et Madame PIVOT/BRET de faire modifier le devis de façon séparé entre le doublage du mur et le doublage du plafond et d'ajouter le doublage du mur de la cuisine arrière qui n'avait pas été prévu dans le devis initial.

A ce sujet, nous avons sollicité la société LIPS spécialisée dans la plâtrerie mais n'avons pas obtenu de réponse de leur part.

Nous précisons qu'il est habituellement difficile d'obtenir des devis pour les expertises judiciaires en raison de la charge de travail des entreprises et des artisans.

Cependant, le devis de la société LIPS plâtrerie est déjà suffisamment détaillé. Par conséquent, la partie pour le plafond reste inchangée et nous rajoutons la surface du mur de la cuisine arrière au local commercial.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Le plafond à la charge de Monsieur FERREIRA

Surface totale = 36,00 m2

Prix au m² = 296,22 €

Prix total HT = 10 663,92 €

TVA = 20,00%

Prix total TTC = 12 796,704 €

Le mur latéral à la charge de la SARL ANESO

Surface totale = 18,00 m2 (commerce) + 12 m2 (cuisine)

Prix au m² = 229,64 €

Prix total HT = 6 889,20 €

TVA = 20,00%

Prix total TTC = 8 267,04 €

Durée des travaux et incidence sur la jouissance de l'immeuble

Nous estimons la durée des travaux à deux semaines avec une fermeture obligatoire de l'établissement L'EMBUSCADE.

Nous reprenons ci-après le devis provisoire que la société LIPS plâtrerie a bien voulu présenter.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

L.I.P.S
PLATRERIE

130 Chemin de Bourseau
33620 - LARUSCADE
Port. : 06.24.10.09.67
Email : lipsplatrerie@gmail.com

DEVIS

N° : DEV00390
Date : 16/02/2024
N° client : CLT00166
Devis valable jusqu'au 17/03/2024

tribunal de bordeaux
1
rue de bordeaux
33000 Bordeaux
France

Réf. : Devis isolation phonique

Libellé	Qté	Unité	PU HT	Rem.	Montant HT	TVA
Démolition Protection des sols Dépose du plafond existant Evacuation des gravats en déchetterie professionnelle	1,00	Forfait	1 400,00 €	0,00%	1 400,00 €	20,00%
Plafond Pose d'un plafond sur suspente antivibratile Mise en place d'un isolant 30cm de laine de roche Pose d'un parement BA18mm + 1 BA13 mm star protect Réalisation des bandes Préparation du support et application d'une peinture couleur blanc mat Fourniture comprise	36,00	m2	296,22 €	0,00%	10 663,92 €	20,00%
Doublage Pose d'un doublage type demi style sur fourrure F530 avec isolation laine de roche 50 cm d'épaisseur ,bande résiliente en périphérie. Réalisation des bandes Préparation de support et application d'une peinture couleur blanc mat. Dépose et repose des prises et interrupteurs au besoin. Nettoyage chantier Les étagères et autre objet décoratif fixé au mur devra être déposé par le client	18,00	m2	229,64 €	0,00%	4 133,52 €	20,00%

Pour information:
Au vue de la situation économique actuelle, nous ne pouvons pas garantir les prix des matières premières au delà de 1 mois.

A la validation du devis, un acompte de 40% vous sera demandé.

Code NAF (APE) 4331Z - SARL au capital social de 1200 € - Siret : 84295926400024 - N° TVA FR19842959264

Page 1 de 2

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

L.I.P.S
PLATRERIE

130 Chemin de Bourseau
33620 - LARUSCADE
Port. : 06.24.10.09.67
Email : lipsplatrerie@gmail.com

DEVIS

N° : DEV00390
Date : 16/02/2024
N° client : CLT00166
Devis valable jusqu'au 17/03/2024

tribunal de bordeaux
1
rue de bordeaux
33000 Bordeaux
France

Détail de la TVA			
Code	**Base HT**	**Taux**	**Montant**
Normale	16 197,44 €	20,00%	3 239,49 €

Total HT	16 197,44 €
TVA	3 239,49 €
Total TTC	**19 436,93 €**

Règlement	Virement
Echéance(s)	Acompte de 7 774,77 € au 16/02/2024

Acompte demandé 40,00 %
Soit 7 774,77 €

Bon pour accord
Date et signature

Coordonnées bancaires

Nom	CMSO
IBAN	FR76 1558 9335 7407 5357 6654 320
BIC	CMBRFR2BARK

Le montant total s'élève à dix-neuf mille quatre cent trente-six euros et quatre-vingt-treize centimes

Assurance décennale :
GROUPAMA BATI SOLUTION - 50, rue de St Cyr 69251 LYON Cedex 09
Contrat n°GRAARCD01-905434
Couverture de la garantie: France Métropolitaine

Devis gratuit

Code NAF (APE) 4331Z - SARL au capital social de 1200 € - Siret : 84295926400024 - N° TVA FR19842959264

Page 2 de 2

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

8 Donner au Juge tous éléments techniques et de fait de nature à lui permettre de déterminer la nature et l'importance des préjudices subis par chacun des demandeurs et proposer une base d'évaluation ;

Donner tout élément technique

Comme cela a été démontré au travers de la mesure d'impact sonore et des calculs d'émergences, les valeurs limites des seuils règlementaires sont dépassées voir très fortement dépassées durant fins de journée et soirées des 16, 23 et 25 juin 2022 où le sonomètre est resté en enregistrement chez Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET.

Il est à préciser que tous les relevés de mesures sonométriques ont été faits avec les fenêtres des logements fermées.

L'émergence global peut atteindre 13 dB le soir du 23 juin 2022 qui correspond selon-nous à une soirée de forte fréquentation et 3 à 4 dB le 25 juin 2022 qui correspond selon-nous à une soirée fréquentation moins importante de l'établissement.

Les valeurs précédemment reprises sont celles mesurées depuis le logement de Mr et Mme TRAN MANH SUNG- GUILLET qui ont, nous le rappelons, fait remplacer leur fenêtre par des fenêtres renforcées d'un point de vue acoustique.

Déterminer la nature et l'importance des préjudices subis

Nature des préjudices

Les bruits mesurés sont un mélange de musique, de voix des clients et des personnes qui se trouvent à l'intérieur de l'établissement de débit de boissons.

La particularité des bruits constatés s'explique par :

- ⇨ **L'heure à laquelle ces bruits se produisent**
  - Les bruits des voix et de la musique apparaissent en fin de journée vers 17h et ce jusqu'à 20 ou 22h et parfois plus tard jusqu'à minuit et demi comme cela était le cas le 23 juin 2022 notamment
  - Certaines soirées peuvent être intenses

- ⇨ **La répétition et l'intensité**
  - Ces bruits des voix et de la musique sont **des bruits basses et moyennes fréquences et constant** (fichier musical et paroles)
  - Ces bruits peuvent se produire du mardi au samedi qui sont les jours d'ouverture de l'établissement L'EMBUSCADE
  - Mme GUTZER gérante de la SARL ANESO a déclaré lors d'une des réunions d'expertise, fermer à 21h la plupart du temps mais pouvoir fermer beaucoup plus tard parfois avec une autorisation à 2h du matin

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Importances des préjudices

La pièce N°19 de Maitre DE LAGAUSIE conseil de Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG / GUILLET liste les soirées sur divers thèmes « piscine, Saint Valentin, années 20, soirée privée, Blind test, blanche, hawaïenne, karaoké + bœuf guitare, Saint Patrick, déguisée Carnaval, concert » depuis le 06 juillet 2018 jour de l'inauguration.

En octobre 2019, Monsieur et Madame PIVOT/BRET ont écrit à Monsieur le Maire de la commune de MIOS afin de le mettre au courant de la situation avec je cite « l'augmentation des nuisances sonores importantes, notamment due à l'installation musicale intérieure .. » (Pièce N°4 de Maitre DE LAGAUSIE).

En octobre 2019, Monsieur TRAN MANH SUNG écrivait à Monsieur le Maire de la commune de MIOS afin de le prévenir de la situation (Pièce N°6 de Maitre DE LAGAUSIE).

En Mars 2020, Monsieur TRAN MANH SUNG, écrivait à Monsieur FERREIRA pour le prévenir que je cite « les nuisances sont provoquées par vos locataires .. ».

Monsieur BRET a déposé une plainte à la gendarmerie le 30 Mars 2021 concernant les nuisances sonores.

Nous considérons donc que depuis l'automne 2019, soit un an après l'ouverture l'établissement L'EMBUSCADE que Mme GUTZER gérante de la SARL ANESO, était averti de ces nuisances générées par l'activité de son établissement.

De plus, la tentative de conciliation de décembre 2020 n'a pas abouti.

Monsieur et Madame PIVOT/BRET ont adressé un courrier RAR à Monsieur FERREIRA le 8 juillet 2020 pour l'avertir à nouveau des nuisances subies.

Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG / GUILLET ont déployé pendant 3 années de 2018 à 2021 de nombreux moyens à leurs frais (constat d'huissiers) et rédigé plusieurs courriers notamment à Monsieur le Maire de la commune de MIOS, à Monsieur FERREIRA, puis ont tenté une médiation, avant de saisir la Justice avec une assignation en référé le 21 Mars 2021, soit 3 années et demi après l'ouverture de l'établissement au mois d'aout 2018.

Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Mr et Mme TRAN MANH SUNG / GUILLET sont exposés aux nuisances sonores générées par la SARL ANESO exerçant sous l'enseigne L'EMBUSCADE depuis plus de 5 années maintenant.

Proposer une base d'évaluation

Les relevés de mesures sonométriques et les calculs des émergences qui leurs sont associés, réalisés par nos soins en juin 2022, corroborent avec les éléments de la pièce N°19 de Maitre DE LAGAUSIE conseil de Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG / GUILLET qui liste les soirées sur divers thèmes « piscine, Saint Valentin, années 20, soirée privée, Blind test, blanche, hawaïenne, karaoké + bœuf

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

guitare, Saint Patrick, déguisée Carnaval, concert » depuis le 06 juillet 2018 jour de l'inauguration.

De plus, de nombreux moyens ont été mis en œuvre par les demandeurs pour signaler et faire cesser les nuisances depuis l'année 2019.

L'évaluation des préjudices subit peut-être, selon nous, définie en fonction du moment de la journée ou de la nuit et de la fréquentation du lieu, où certaines fins de journées et certains soirs vont être calmes et d'autres vont prendre une allure beaucoup plus festive générant de réelles nuisances sonores.

=> <u>l'estimatif de préjudices subis par Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Mr et Mme TRAN MANH SUNG / GUILLET</u> correspond au total des jours dont les seuils règlementaires d'émergences sont dépassés durant les cinq années et demi (66 mois au total) à partir 06 juillet 2018 jusqu'à Mai 2024 – Date à laquelle nous déposons notre note de synthèse.

Nous demandons à Monsieur et Madame PIVOT/BRET et Mr et Mme TRAN MANH SUNG / GUILLET un état estimatif des préjudices qu'il entend faire valoir devant le tribunal.

9 Constater l'éventuelle conciliation des parties sans manquer dans ce cas d'en aviser le Juge chargé du contrôle des expertises ;

Nous n'avons pas constaté de conciliation entre les parties à ce jour.

10 Etablir une note de synthèse et la communiquer aux parties et les inviter à formuler leurs Dires et observations récapitulatifs dans un délai de deux mois pour ce faire, et répondre aux Dires et observations formulés dans ce délai.

Nous remettons notre note de synthèse ce jour et invitons les parties à formuler leurs dires éventuels dans un délai de deux mois à compter de cette date.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Réponses aux dires

Dire n°1 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

bm. AVOCATS

cabinet bourgeois -mauzac

Monsieur LE TALLEC
Expert judiciaire
57 bis cours Pasteur
33000 BORDEAUX

Copie à :
Maître SAINT GERMAIN PENY
Avocat
Maître DE LAGAUSIE
Avocat

Arcachon, le 12 juillet 2022

Contacter le cabinet :
15 avenue du Général de Gaulle
33120 Arcachon
Tél. : 05 56 22 92 93
Fax : 05 32 00 15 29
abm.lb.avocats@gmail.com

Aline Bourgeois-Mauzac
Avocat
Médiateur
Praticien du droit collaboratif
Docteur en droit privé
DEA de droit social

Membre de l'Institut de défense pénale de Bordeaux et de l'AFEDR Association des Avocats Français en droit routier
Chargée d'enseignement
Membre de l'Institut du Travail
Université de Bordeaux

en collaboration avec :

Lucie Bellangé
Avocat
Master II droit pénal



Par courriel

AFFAIRE : SARL ANESO/PIVOT – FERREIRA ET CONSORTS
Min°21/1556
Ord ref TJB n°21/652 05 juillet 2021
LB/LB

DIRE A EXPERT

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite de votre note expertale n°2 et des dires communiqués en suivant, lesquels appellent les observations suivantes de la part de notre cliente :

- La SARL ANESO s'associe à la demande présentée par Monsieur FEIRREIRA tendant à ce que soit examiné, dans le cadre des prochaines réunions d'expertise, la conformité du mur séparatif des propriétés PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET, la présence ou non d'isolation phonique, qui peut être en cause au titre des nuisances sonores subies alléguées. La SARL ANESO vous prie également à toutes fins utiles de bien vouloir vous prononcer sur la performance acoustique de l'ALIOS.

- La SARL ANESO prend bonne note de vos mesures, qui font apparaître de nombreuses conformités aux normes en vigueur, et des non-conformités ponctuelles non démesurées, étant relevé que les mesures sont faites avec une exposition à un niveau sonore de 85dB, niveau sonore que ne permet pas l'enceinte utilisée par la SARL ANESO dans son établissement.

- La SARL ANESO confirme, comme cela a été constaté, qu'elle ne dispose pour la musique de son établissement, que de l'enceinte Marshall dont vous avez indiqué qu'elle ne pouvait atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer, ce qui ne classe pas L'EMBUSCADE dans la catégorie « établissement diffusant de la musique amplifiée.

Les seuls soirs où l'équipement musical utilisé n'est pas l'enceinte MARSHALL sont les rares soirs de concert, lesquels avaient fait l'objet d'une autorisation municipale.

Depuis la fin du confinement, et alors même qu'elle aurait évidemment reçu toutes les autorisations municipales nécessaires, sous la pression parfaitement illégitime de ses voisins, la SARL ANESO a fait le choix de ne plus organiser de concert (ce qui, inévitablement, impacte son chiffre d'affaires).

- La SARL ANESO relève à toutes fins utiles que le bail commercial prévoit que les grosses réparations, notion qui recouvrent notamment les travaux d'isolation, ne peuvent être imputés au locataire.
Ainsi, la SARL ANESO ne doit supporter la charge que des travaux d'entretien.

- La SARL ANESO rappelle qu'elle bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité.

- La SARL ANESO souligne que la licence 3, le bail commercial et le fonds de commerce lui ont été cédés, lui préexistaient donc, et existent de longues dates (et en tout état de cause avant l'acquisition de leur bien au moins par les consorts TRAN MANH SUNG et GUILLET).

- La SARL ANESO affirme que depuis que son attention a été attirée sur ce point, elle ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL.
Le constat d'huissier sur lequel se fondent les consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET pour prétendre le contraire fait été d'une photo datée d'août 2019, soit il y a près de 3 ans.

- La SARL ANESO entend souligner que les services de gendarmerie se déplacent extrêmement fréquemment sur les lieux litigieux, à la demande des consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET.
Il n'a JAMAIS été constaté de nuisances anormales. Strictement aucune poursuite pénale n'a été entreprise à l'encontre de la SARL ANESO, qui respectent leurs obligations et n'outrepassent manifestement leurs droits.
Ces appels incessants à la gendarmerie, infondés et illégitimes, confinent au harcèlement.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

- Les consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET indiquent être gênés plus par la répétition des nuisances qu'ils allèguent que par leur intensité. La répétition avancée n'est autre que celle relative à l'exploitation normale du commerce de la SARL ANESO, qui ne saurait être ouvert qu'un seul jour par semaine...

- La SARL ANESO dispose des autorisations nécessaires à l'installation d'une terrasse, y compris sur la voie publique. Elles ont déjà été transmises pour les années précédentes et celle relative à la saison 2022 est désormais produite.

C'est donc en parfaite légalité que des tables sont installées, n'en déplaisent aux consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET.

Dès lors, effectivement, comme toute terrasse, de particulier, de restaurant, ou de bar, il n'existe pas de protection particulière contre le bruit et il est normal notamment que des bruits soient audibles...
Il sera relevé que les constats d'huissiers du 15/10/2020, au demeurant anciens et largement sujets à crédit en termes de mesure et d'expertise, ont été effectués à 21h et que ne sont évoqués que des bruits de conversation audibles fenêtre ouverte...

- Les nuisances alléguées qui seraient tardives au-delà de 22h n'ont jamais été constatées.

- Rien ne permet de considérer que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GILLET ont changé leurs fenêtres en raison des nuisances sonores alléguées qui seraient générées par la musique émanant de L'EMBUSCADE. (Leurs anciennes fenêtres étaient peut-être trop vétustes entraînant une perte d'énergie, le changement de fenêtre était peut-être partie prenante de leur projet de rénovation, peut-être étaient ils gênés par le bruit de la circulation que vous avez constaté et qui est tel en journée qu'il a rendu difficiles certaines de vos prises de mesure, etc...).

- La SARL ANESO souhaite préciser que si elle ne s'est pas présentée à la tentative de conciliation du 19 décembre 2020, c'est qu'elle n'a pas reçu de convocation.
Pour autant, elle n'a jamais été opposée à une discussion, a d'ores et déjà fait beaucoup d'efforts pour tenter de satisfaire ses voisins (arrêt des concerts), s'est rendu au rdv initié avec le maire de la ville de MIOS, ...

- Il apparaît nécessaire à la SARL ANESO de souligner que les lieux litigieux se situent en plein centre de la ville de MIOS, avec les avantages et les inconvénients que cela implique (circulation, commerces, restaurants, écoles etc...).

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Lucie BELLANGE
Avocats à la Cour

PJ :
- *BCP n°1 ANESO + pieces 1 à 3*
- *BCP n°2 ANESO + pièce 4*

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°1 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

« Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite de votre note expertale n°2 et des dires communiqués en suivant, lesquels appellent les observations suivantes de la part de notre cliente :

- La SARL ANESO s'associe à la demande présentée par Monsieur FEIRREIRA tendant à ce que soit examiné, dans le cadre des prochaines réunions d'expertise, la conformité du mur séparatif des propriétés PIVOTBRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET, la présence ou non d'isolation phonique, qui peut être en cause au titre des nuisances sonores subies alléguées. La SARL ANESO vous prie également à toutes fins utiles de bien vouloir vous prononcer sur la performance acoustique de l'ALIOS.

Réponse de l'Expert :

La performance en isolement entre les deux logements auxquels fait référence Maître BOURGEOIS-MAUZAC pour sa cliente la SARL ANESO, concerne l'étage de l'immeuble et n'a selon-nous aucun lien avec la problématique dans cette affaire et c'est pourquoi nous n'y sommes pas favorables.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO prend bonne note de vos mesures, qui font apparaître de nombreuses conformités aux normes en vigueur, et des non-conformités ponctuelles non démesurées, étant relevé que les mesures sont faites avec une exposition à un niveau sonore de 85dB, niveau sonore que ne permet pas l'enceinte utilisée par la SARL ANESO dans son établissement.

- La SARL ANESO confirme, comme cela a été constaté, qu'elle ne dispose pour la musique de son établissement, que de l'enceinte Marshall dont vous avez indiqué qu'elle ne pouvait atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer, ce qui ne classe pas L'EMBUSCADE dans la catégorie « établissement diffusant de la musique amplifiée. Les seuls soirs où l'équipement musical utilisé n'est pas l'enceinte MARSHALL sont les rares soirs de concert, lesquels avaient fait l'objet d'une autorisation municipale. Depuis la fin du confinement, et alors même qu'elle aurait évidemment reçu toutes les autorisations municipales nécessaires, sous la pression parfaitement illégitime de ses voisins, la SARL ANESO a fait le choix de ne plus organiser de concert (ce qui, inévitablement, impacte son chiffre d'affaires).

Réponse de l'Expert :

Concernant le niveau sonore maximal que peut atteindre l'enceinte MARSHALL qu'utilise la SARL ANESO, nous avons pris soin lors de la dernière réunion d'expertise de vérifier ce nveau sonore et il s'est avéré qu'il est possible d'atteindre un niveau de 88,4 dB(A) (voir page 16 de cette note de synthèse).

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Concernant l'organisation de concert, il est effectivement possible d'en organiser après demande d'autorisation, comme le précise Maître BOURGEOIS-MAUZAC pour sa cliente la SARL ANESO.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO relève à toutes fins utiles que le bail commercial prévoit que les grosses réparations, notion qui recouvrent notamment les travaux d'isolation, ne peuvent être imputés au locataire. Ainsi, la SARL ANESO ne doit supporter la charge que des travaux d'entretien.

Réponse de l'Expert :

Comme nous avons pu le voir, Monsieur FERREIRA, propriétaire du local commercial a fait l'acquisition de l'immeuble sans apporter de modifications. Monsieur FERREIRA n'est donc pas responsable du manque d'isolation acoustique.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO rappelle qu'elle bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité.

- La SARL ANESO souligne que la licence 3, le bail commercial et le fonds de commerce lui ont été cédés, lui préexistaient donc, et existent de longues dates (et en tout état de cause avant l'acquisition de leur bien au moins par les consorts TRAN MANH SUNG et GUILLET).

- La SARL ANESO affirme que depuis que son attention a été attirée sur ce point, elle ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL. Le constat d'huissier sur lequel se fondent les consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET pour prétendre le contraire fait été d'une photo datée d'août 2019, soit il y a près de 3 ans.

- La SARL ANESO entend souligner que les services de gendarmerie se déplacent extrêmement fréquemment sur les lieux litigieux, à la demande des consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET. Il n'a JAMAIS été constaté de nuisances anormales. Strictement aucune poursuite pénale n'a été entreprise à l'encontre de la SARL ANESO, qui respectent leurs obligations et n'outrepassent manifestement leurs droits. Ces appels incessants à la gendarmerie, infondés et illégitimes, confinent au harcèlement.

- Les consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET indiquent être gênés plus par la répétition des nuisances qu'ils allèguent que par leur intensité. La répétition avancée n'est autre que celle relative à l'exploitation normale du commerce de la SARL ANESO, qui ne saurait être ouvert qu'un seul jour par semaine…

- La SARL ANESO dispose des autorisations nécessaires à l'installation d'une terrasse, y compris sur la voie publique. Elles ont déjà été transmises pour les années précédentes et celle relative à la saison 2022 est désormais produite. C'est donc en parfaite légalité que des tables sont installées, n'en déplaisent aux consorts PIVOT-BRET-TRAN MANH SUNG-GUILLET. Dès lors, effectivement, comme toute terrasse, de particulier, de restaurant, ou de bar, il n'existe pas de protection particulière contre le bruit et il est normal notamment que

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

des bruits soient audibles… Il sera relevé que les constats d'huissiers du 15/10/2020, au demeurant anciens et largement sujets à crédit en termes de mesure et d'expertise, ont été effectués à 21h et que ne sont évoqués que des bruits de conversation audibles fenêtre ouverte…

- Les nuisances alléguées qui seraient tardives au-delà de 22h n'ont jamais été constatées.

Réponse de l'Expert :

Que l'enceinte soit positionnée à l'intérieur ou à l'extérieur du local commercial, ne change en rien aux obligations qu'à la SARL ANESO en termes de respect de son voisinage et les relevés de mesures sonomètriques l'on montré. Les dépassements des seuils règlementaires sont parfois très importants.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- Rien ne permet de considérer que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GILLET ont changé leurs fenêtres en raison des nuisances sonores alléguées qui seraient générées par la musique émanant de L'EMBUSCADE. (Leurs anciennes fenêtres étaient peut-être trop vétustes entraînant une perte d'énergie, le changement de fenêtre était peut-être partie prenante de leur projet de rénovation, peut-être étaient-ils gênés par le bruit de la circulation que vous avez constaté et qui est tel en journée qu'il a rendu difficiles certaines de vos prises de mesure, etc…).

Réponse de l'Expert :

Nous partageons l'avis de Maître BOURGEOIS-MAUZAC au sujet des fenêtres et rien ne prouve en effet que les vitrages choisis par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET sont en lien avec l'activité de la SARL ANESO et non avec la circulation routière.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO souhaite préciser que si elle ne s'est pas présentée à la tentative de conciliation du 19 décembre 2020, c'est qu'elle n'a pas reçu de convocation. Pour autant, elle n'a jamais été opposée à une discussion, a d'ores et déjà fait beaucoup d'efforts pour tenter de satisfaire ses voisins (arrêt des concerts), s'est rendu au rdv initié avec le maire de la ville de MIOS, …

- Il apparaît nécessaire à la SARL ANESO de souligner que les lieux litigieux se situent en plein centre de la ville de MIOS, avec les avantages et les inconvénients que cela implique (circulation, commerces, restaurants, écoles etc…).

Réponse de l'Expert :

Nous prenons bonne note des remarques que fait Maître BOURGEOIS-MAUZAC sur les « efforts » faits pas sa cliente la SARL ANESO mais rappelons que notre rôle d'expert de Justice consiste uniquement à répondre aux chefs de mission et concernant le N°2 de l'ordonnance de référé « Vérifier si les nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons allégués dans la liste visée dans l'assignation, les conclusions ultérieures, les constats ou expertises amiables auxquelles elles se réfèrent, existent », nous avons mis en

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

place les moyens nécessaires et pu vérifier que les nuisances existent réellement et peuvent même être certains soirs très importantes.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°2 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

bm. AVOCATS

cabinet bourgeois -mauzac

Monsieur LE TALLEC
Expert judiciaire
57 bis cours Pasteur
33000 BORDEAUX

Copie à :
Maître SAINT GERMAIN PENY
Avocat
Maître DE LAGAUSIE
Avocat

Arcachon, le 26/10/2022

Contacter le cabinet :
15 avenue du Général de Gaulle
33120 Arcachon
Tél.: 05 56 22 92 93
Fax : 05 32 00 15 29
abm.lb.avocats@gmail.com

Aline Bourgeois-Mauzac
Avocat
Médiateur
Praticien du droit collaboratif
Docteur en droit privé
DEA de droit social
Membre de l'Institut de défense pénale de Bordeaux et de l'AFEDR
Association des Avocats Français en droit routier
Chargée d'enseignement
Membre de l'Institut du Travail
Université de Bordeaux

en collaboration avec :

Lucie Bellangé
Avocat
Master II droit pénal



Par courriel

AFFAIRE : SARL ANESO/PIVOT – FERREIRA ET CONSORTS
Min°21/1556
Ord ref TJB n°21/652 05 juillet 2021
LB/LB

DIRE A EXPERT n°2

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite de votre note expertale n°3 qui appelle les observations suivantes de la part de notre cliente :

- Il n'a plus été organisé de concert depuis 2020 et il n'y a donc pas de la musique faite à la façon d'un musicien professionnel.

- Les horaires de fermeture ont été avancés.

- Une simple enceinte MARSHALL est utilisée, à l'intérieur.

- Le trouble évoqué ne paraît pas anormal au regard des conditions d'espèce.

- La SARL ANESO est, depuis mars 2022, désormais uniquement gérée par Madame Anne-Charlotte GUTZER, de sorte que les voisins ne peuvent percevoir de discussions entre les clients et « les gérantes ».

- La SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

- L'intégralité des observations contenues dans notre précédent dire est maintenue.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Lucie BELLANGE
Avocats à la Cour

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°2 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

« Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite de votre note expertale n°3 qui appelle les observations suivantes de la part de notre cliente :

- Il n'a plus été organisé de concert depuis 2020 et il n'y a donc pas de la musique faite à la façon d'un musicien professionnel.

- Les horaires de fermeture ont été avancés.

Réponse de l'Expert :

Nous prenons bonne note des observations de Maître BOURGEOIS-MAUZAC mais n'avons aucune possibilité de les vérifier.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- Une simple enceinte MARSHALL est utilisée, à l'intérieur.

Réponse de l'Expert :

Nous avions évoqué la particularité de ces enceintes que Maître BOURGEOIS-MAUZAC qualifie de « simple » qui peuvent être puissante et surtout génère beaucoup de basses fréquences qui vont se propager et être perceptibles dans les logements voisins comme c'est le cas dans cette affaire.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- Le trouble évoqué ne parait pas anormal au regard des conditions d'espèce.

Réponse de l'Expert :

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la « normalité » ou « anormalité » car nous notre statut d'expert ne nous autorise pas à faire de Droit.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO est, depuis mars 2022, désormais uniquement gérée par Madame Anne-Charlotte GUTZER, de sorte que les voisins ne peuvent percevoir de discussions entre les clients et « les gérantes ».

Réponse de l'Expert :

Nous prenons bonne note de la remarque de Maître BOURGEOIS-MAUZAC à ce sujet.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC :

- La SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Réponse de l'Expert :

Nous partageons l'avis de Maître BOURGEOIS-MAUZAC sur le fait que la SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local ; cependant, la SARL ANESO est responsable du bruit qu'elle génère dans le cadre de son activité ; nous considérons que c'est donc à la SARL ANESO de s'adapter au lieu et au local qu'elle loue.

- L'intégralité des observations contenues dans notre précédent dire est maintenue.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception, Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°3 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

bm. AVOCATS

cabinet bourgeois -mauzac

Monsieur LE TALLEC
Expert judiciaire
57 bis cours Pasteur
33000 BORDEAUX

Copie à :
Maître SAINT GERMAIN PENY
Avocat
Maître DE LAGAUSIE
Avocat

Arcachon, le 21 février 2023

Contacter le cabinet :
15 avenue du Général de Gaulle
33120 Arcachon
Tél. : 05 56 22 92 93
Fax : 05 32 00 15 29
abm.lb.avocats@gmail.com

Aline Bourgeois-Mauzac
Avocat
Médiateur
Praticien du droit collaboratif
Docteur en droit privé
DEA de droit social
Membre de l'Institut de défense pénale de Bordeaux et de l'AFEDR
Association des Avocats Français en droit routier
Chargée d'enseignement
Membre de l'Institut du Travail
Université de Bordeaux

en collaboration avec :

Lucie Bellangé
Avocat
Master II droit pénal



Par courriel

AFFAIRE : SARL ANESO/PIVOT – FERREIRA ET CONSORTS
Min°21/1556
Ord ref TJB n°21/652 05 juillet 2021
LB/ABM

DIRE A EXPERT n°3

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite des derniers dires communiqués par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET et Monsieur FERREIRA, lesquels appellent notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

- Il sera rappelé qu'il n'a plus été organisé de concert depuis 2020 (lesquels au demeurant étaient ponctuels et peu fréquents), de sorte qu'il n'y a pas lieu de considérer qu'il est diffusé de la musique faite à la façon d'un musicien professionnel.

Une simple enceinte MARSHALL est utilisée, à l'intérieur exclusivement depuis 2020 également.

Depuis que son attention a été attirée sur ce point, la SARL ANESO ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL.

Sur ce point, les développements des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET faisant état d'un PV de constat d'huissier de 2022 à ce titre sont particulièrement malhonnêtes : ledit PV établi en 2022 constate en réalité des faits datant bien de 2020.

En outre, l'utilisation de l'enceinte MARSHALL n'est aucunement constitutive de diffusion de musique faite à la façon d'un musicien professionnel, ainsi qu'il résulte de vos conclusions et constations : l'enceinte utilisée par la SARL ANESO ne peut atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer.

- La SARL ANESO rappelle qu'elle bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité, éléments évidemment parfaitement connus de Monsieur FEIRREIRA.

Le bail prévoit :

« commerce de détail de vins à consommer sur place et à emporter, de spiritueux, de café, chocolats, sodas, bières, produits d'alimentation générale des catégories suivantes : épicerie fine, conserve, produits régionaux, cadeaux et petite restauration »,

« le nouvel exploitant déclare être titulaire de la licence 3 délivrée le 1er avril 2015 ».

Le fonds de commerce correspond à cette exploitation.

L'extrait KBIS de la SARL ANESO mentionne bien comme activité principale *« vente de vins et bières, à consommer sur place ou à emporter, et plus généralement vente de toute boisson ; petite restauration sur place ou à emporter ».*

Ces éléments étaient connus, Monsieur FERREIRA ne peut sérieusement le contester.

La SARL ANESO rappelle également qu'elle a racheté un fonds de commerce exploité dans les locaux loués de longues dates.

Ces éléments étaient également connus des voisins, et préexistant à l'achat de leur immeuble par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET.

- Le local loué comprend effectivement une terrasse « porche d'entrée ».

La SARL ANESO a par ailleurs bénéficié d'autorisations municipales pour exploitation d'une terrasse sur la voie publique.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

- L'exploitation du fonds de commerce n'étant pas anormale, il n'appartient pas à la SARL ANESO de procéder à des travaux d'isolation du local loué au bailleur à fin de cette exploitation dont il a parfaitement connaissance.

La SARL ANESO ne peut être tenue responsable des défauts d'isolation de cet immeuble ancien qui incombent à la copropriété.

- Il sera précisé à toutes fins utiles que l'activité de caviste représente 54% du chiffre d'affaires de la SARL ANESO.

Il est donc erroné de prétendre que la musique est un élément central de l'activité de l'établissement.

- Dans une volonté d'apaisement et de compromis, ses horaires de fermeture ont bel et bien été avancés depuis 2020.

La fermeture intervient généralement autour de 22h, rarement après minuit, jamais à 2h du matin, alors même que la SARL ANESO serait parfaitement en droit d'ouvrir son établissement jusqu'à cette heure.

Cela entraine d'ailleurs une perte de chiffre d'affaires pour la SARL ANESO.

Les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET contestent cette fermeture anticipée, mais ne rapportent nullement la preuve de fermeture tardive fréquente.

Ils se contentent encore une fois de se référer à un PV de constat d'huissier certes établi en 2022, mais constatant des faits ou plutôt des informations figurants sur les réseaux sociaux datant de 2019 et 2020, soit d'il y a plus de 3 ans.

- Rien ne permet de considérer que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET ont changé leurs fenêtres en raison des nuisances sonores alléguées qui seraient générées par la musique émanant de L'EMBUSCADE. (Leurs anciennes fenêtres étaient peut-être trop vétustes entraînant une perte d'énergie, le changement de fenêtre était peut-être partie prenante de leur projet de rénovation, ou peut-être encore étaient-ils gênés par le bruit de la circulation que vous avez constaté et qui est tel en journée qu'il a rendu difficiles certaines de vos prises de mesure, etc...).

- Il est particulièrement malveillant de la part des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET de tenter de jeter le discrédit sur la SARL ANESO en laissant croire qu'elle propose à la vente des alcools non autorisés, avec prise de photo à l'intérieur même du bar...

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Ces éléments sont sans rapport avec le litige objet de la présente expertise. Le procédé est détestable. Il démontre cela dit parfaitement l'état d'esprit des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET ...

A toutes fins utiles, et quand bien même la SARL ANESO n'a nullement à se justifier sur ce point, il sera précisé qu'elle n'enfreint aucunement les règles applicables.

La SARL ANESO bénéficie d'une licence III, ce qui l'autorise à vendre de l'alcool jusqu'à 17°.

Le degré d'alcool de la boisson vendue en shooters (bumbu cream) est de 15°.

- L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Lucie BELLANGÉ
Avocats à la Cour

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

« Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite des derniers dires communiqués par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET et Monsieur FERREIRA, lesquels appellent notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

- Il sera rappelé qu'il n'a plus été organisé de concert depuis 2020 (lesquels au demeurant étaient ponctuels et peu fréquents), de sorte qu'il n'y a pas lieu de considérer qu'il est diffusé de la musique faite à la façon d'un musicien professionnel.

Une simple enceinte MARSHALL est utilisée, à l'intérieur exclusivement depuis 2020 également.

Depuis que son attention a été attirée sur ce point, la SARL ANESO ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL. Sur ce point, les développements des consorts TRAN MANH SUNGGUILLET-PIVOT-BRET faisant état d'un PV de constat d'huissier de 2022 à ce titre sont particulièrement malhonnêtes : ledit PV établi en 2022 constate en réalité des faits datant bien de 2020.
En outre, l'utilisation de l'enceinte MARSHALL n'est aucunement constitutive de diffusion de musique faite à la façon d'un musicien professionnel, ainsi qu'il résulte de vos conclusions et constations : l'enceinte utilisée par la SARL ANESO ne peut atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer.

Réponse de l'Expert :

Nous avons déjà répondu sur ce point dans le dire précédent et reprenons ci-après nos réponses :
« Nous prenons bonne note des observations de Maître BOURGEOIS-MAUZAC mais n'avons aucune possibilité de les vérifier ».
« Nous avions évoqué la particularité de ces enceintes que Maître BOURGEOIS-MAUZAC qualifie de « simple » qui peuvent être puissante et surtout génère beaucoup de basses fréquences qui vont se propager et être perceptibles dans les logements voisins comme c'est le cas dans cette affaire ».
« Concernant le niveau sonore maximal que peut atteindre l'enceinte MARSHALL qu'utilise la SARL ANESO, nous avons pris soin lors de la dernière réunion d'expertise de vérifier ce nveau sonore et il s'est avéré qu'il est possible d'atteindre un niveau de 88,4 dB(A) (voir page 16 de cette note de synthèse »).

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- La SARL ANESO rappelle qu'elle bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité, éléments évidemment parfaitement connus de Monsieur FEIRREIRA.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Le bail prévoit :

« Commerce de détail de vins à consommer sur place et à emporter, de spiritueux, de café, chocolats, sodas, bières, produits d'alimentation générale des catégories suivantes : épicerie fine, conserve, produits régionaux, cadeaux et petite restauration », « le nouvel exploitant déclare être titulaire de la licence 3 délivrée le 1 er avril 2015 ».

Le fonds de commerce correspond à cette exploitation.

L'extrait KBIS de la SARL ANESO mentionne bien comme activité principale « vente de vins et bières, à consommer sur place ou à emporter, et plus généralement vente de toute boisson ; petite restauration sur place ou à emporter ».

Ces éléments étaient connus, Monsieur FERREIRA ne peut sérieusement le contester.

La SARL ANESO rappelle également qu'elle a racheté un fonds de commerce exploité dans les locaux loués de longues dates.

Ces éléments étaient également connus des voisins, et préexistant à l'achat de leur immeuble par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET.

Réponse de l'Expert :

Nous entendons bien ce que dit Maître BOURGEOIS-MAUZAC mais cela ne dispense pas sa cliente, la SARL ANESO de respecter son voisinage en termes de bruit et nous avons vu au travers des relevés de mesures sonomètriques que cela n'est pas le cas.
Nous maintenons notre avis sur le sujet et pensons que c'est à la SARL ANESO de s'adapter aux spécificités du local qu'elle loue qui se situe dans un immeuble ancien avec des logements d'habitation très proches puisque contigus.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- Le local loué comprend effectivement une terrasse « porche d'entrée ».

La SARL ANESO a par ailleurs bénéficié d'autorisations municipales pour exploitation d'une terrasse sur la voie publique.

- L'exploitation du fonds de commerce n'étant pas anormale, il n'appartient pas à la SARL ANESO de procéder à des travaux d'isolation du local loué au bailleur à fin de cette exploitation dont il a parfaitement connaissance.

La SARL ANESO ne peut être tenue responsable des défauts d'isolation de cet immeuble ancien qui incombent à la copropriété.

- Il sera précisé à toutes fins utiles que l'activité de caviste représente 54% du chiffre d'affaires de la SARL ANESO.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il est donc erroné de prétendre que la musique est un élément central de l'activité de l'établissement.
- Dans une volonté d'apaisement et de compromis, ses horaires de fermeture ont bel et bien été avancés depuis 2020.

La fermeture intervient généralement autour de 22h, rarement après minuit, jamais à 2h du matin, alors même que la SARL ANESO serait parfaitement en droit d'ouvrir son établissement jusqu'à cette heure.

Cela entraine d'ailleurs une perte de chiffre d'affaires pour la SARL ANESO.

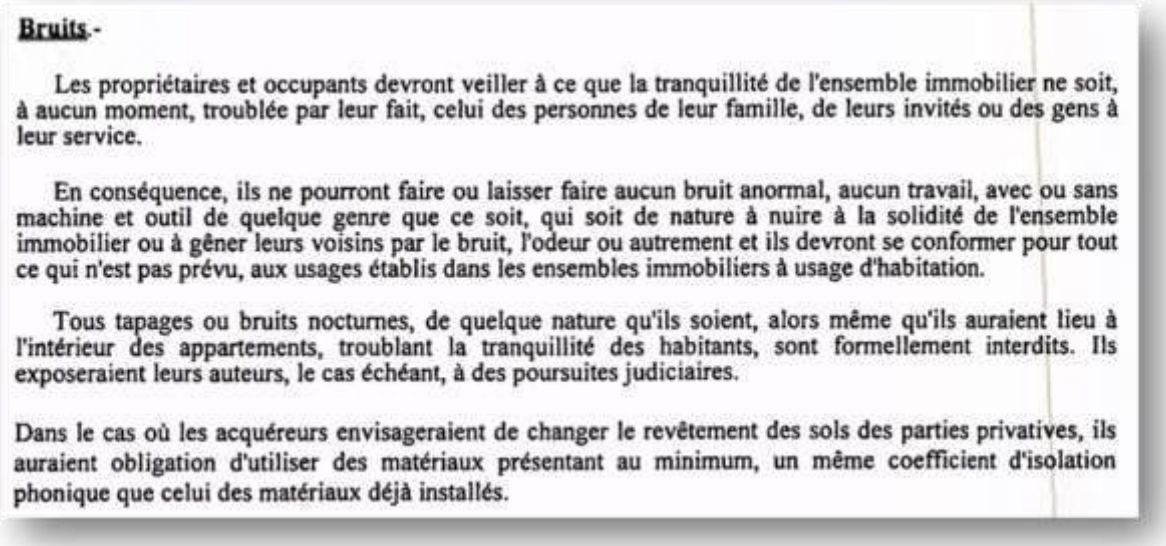
Les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET contestent cette fermeture anticipée, mais ne rapportent nullement la preuve de fermeture tardive fréquente.

Ils se contentent encore une fois de se référer à un PV de constat d'huissier certes établi en 2022, mais constatant des faits ou plutôt des informations figurants sur les réseaux sociaux datant de 2019 et 2020, soit d'il y a plus de 3 ans.

Réponse de l'Expert :

Encore une fois, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur les autorisations municipales ou autres.
Cependant, nous avons pu constater au travers des investigations techniques (étude d'impact) et des relevés de mesures sonomètriques réalisés en juin 2022 que l'activité ne respecte pas les seuils des émergences sonores des bruits de voisinage.

Concernant l'horaire d'ouverture, la cliente de Maître BOURGEOIS-MAUZAC a effectivement une autorisation à 2h du matin mais là encore, quel que soit l'horaire, elle se doit de respecter son voisinage et également les clauses du contrat de copropriété qui le mentionne bien. Nous les reprenons ci-après :
Extrait du règlement de copropriété (pièce N°1 de Maitre de LAGAUSIE)



Bruits.-

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeraient leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux présentant au minimum, un même coefficient d'isolation phonique que celui des matériaux déjà installés.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Or, l'étude d'impact réalisée par nos soins montre bien que la cliente de Maître BOURGEOIS-MAUZAC, la SARL ANESO ne respecte pas les conditions qui y sont mentionnées en termes de bruit.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- Rien ne permet de considérer que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET ont changé leurs fenêtres en raison des nuisances sonores alléguées qui seraient générées par la musique émanant de L'EMBUSCADE. (Leurs anciennes fenêtres étaient peut-être trop vétustes entraînant une perte d'énergie, le changement de fenêtre était peut-être partie prenante de leur projet de rénovation, ou peut-être encore étaient-ils gênés par le bruit de la circulation que vous avez constaté et qui est tel en journée qu'il a rendu difficiles certaines de vos prises de mesure, etc…).

Réponse de l'Expert :

Nous partageons l'avis de Maître BOURGEOIS-MAUZAC sur le fait que la SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local ; cependant, la SARL ANESO est responsable du bruit qu'elle génère dans le cadre de son activité ; nous considérons que c'est donc à la SARL ANESO de s'adapter au lieu et au local qu'elle loue.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- Il est particulièrement malveillant de la part des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET de tenter de jeter le discrédit sur la SARL ANESO en laissant croire qu'elle propose à la vente des alcools non autorisés, avec prise de photo à l'intérieur même du bar…

Ces éléments sont sans rapport avec le litige objet de la présente expertise. Le procédé est détestable. Il démontre cela dit parfaitement l'état d'esprit des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET …

A toutes fins utiles, et quand bien même la SARL ANESO n'a nullement à se justifier sur ce point, il sera précisé qu'elle n'enfreint aucunement les règles applicables.

La SARL ANESO bénéficie d'une licence III, ce qui l'autorise à vendre de l'alcool jusqu'à 17°.

Le degré d'alcool de la boisson vendue en shooters (bumbu cream) est de 15°.

Réponse de l'Expert :
Nous entendons ce que dit Maître BOURGEOIS-MAUZAC à ce sujet mais il ne nous appartient pas de nous prononcer sur ce point qui ne fait pas partie de notre mission.

- L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.
Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.
Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.
Vous en souhaitant bonne réception,
Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°4 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

bm. AVOCATS

cabinet bourgeois -mauzac

Monsieur LE TALLEC
Expert judiciaire
57 bis cours Pasteur
33000 BORDEAUX

Copie à :
Maître SAINT GERMAIN PENY
Avocat
Maître DE LAGAUSIE
Avocat

Arcachon, le 19 juin 2023

Contacter le cabinet :
15 avenue du Général de Gaulle
33120 Arcachon
Tél. : 05 56 22 92 93
Fax : 05 32 00 15 29
abm.lb.avocats@gmail.com

Aline Bourgeois-Mauzac
Avocat
Médiateur
Praticien du droit collaboratif
Docteur en droit privé
DEA de droit social
Membre de l'Institut de défense pénale de Bordeaux et de l'AFEDR Association des Avocats Français en droit routier
Chargée d'enseignement
Membre de l'Institut du Travail
Université de Bordeaux

en collaboration avec :

Lucie Bellangé
Avocat
Master II droit pénal



Par courriel

AFFAIRE : SARL ANESO/PIVOT – FERREIRA ET CONSORTS
Min°21/1556
Ord ref TJB n°21/652 05 juillet 2021
LB/ABM

DIRE A EXPERT n°4

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite du dernier dire communiqué par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET, lequel appelle notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

- La SARL ANESO ne s'est jamais engagée à ne plus jamais organiser de concert.
Il a seulement été souligné que depuis 2020, aucun concert n'a été organisé.
Il a été également été précisé qu'au demeurant, lorsqu'ils avaient lieu, ils étaient ponctuels et peu fréquents.

- La circonstance que, uniquement à 4 reprises sur toute une année, la SARL ANESO va organiser un concert ne suffit évidemment pas à pouvoir conclure que la SARL ANESO diffuse de la musique à la façon d'un musicien professionnel.

De fait, tel sera le cas en 2023 qu'à 4 reprises. Tel ne fut jamais le cas en 2020, 2021 et 2022.

Il sera rappelé qu'en dehors des rares occurrences de concert, la SARL ANESO n'utilise qu'une simple enceinte MARSHALL, à l'intérieur exclusivement de 2020.

Depuis que son attention a été attirée sur ce point, la SARL ANESO ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL.

Sur ce point, les développements des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET faisant état d'un PV de constat d'huissier de 2022 à ce titre sont particulièrement malhonnêtes : ledit PV établi en 2022 constate en réalité des faits datant bien de 2020.

L'utilisation de l'enceinte MARSHALL n'est aucunement constitutive de diffusion de musique faite à la façon d'un musicien professionnel, ainsi qu'il résulte de vos conclusions et constations : l'enceinte utilisée par la SARL ANESO ne peut atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer.

- Il est manifeste que la SARL ANESO organise ces 4 concerts estivaux avec l'entier soutien de la mairie de MIOS.
Outre les autorisations données, la mairie prend des dispositions relatives à la circulation.
Également, elle prend la précaution d'avertir elle-même les riverains.
Il est bien évidemment que dans ce contexte, il ne peut être reproché à la SARL ANESO d'être à l'origine d'un trouble anormal du voisinage. En rien ce trouble ponctuel n'est anormal, étant en tout état de cause relevé que le dynamisme et l'animation apporté au centre-ville par ces concerts d'été (exceptionnels), est en principe, et pour beaucoup heureusement, source de joie et bien-vivre ensemble. Il s'agit ici de l'intérêt de tous les habitants de la commune.

- Il est par ailleurs compréhensible que la SARL ANESO doive maintenir une activité rendant son établissement rentable et pérenne. L'organisation de quelques concerts par an (4), est usuelle pour ce type d'exploitation, sans que cela puisse être considéré comme un trouble anormal du voisinage.
Il sera rappelé à toutes fins utiles exploite son fonds de commerce et le local commercial loué conformément aux dispositions contractuelles.

- L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Lucie BELLANGÉ
P/O Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Avocats à la Cour

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

« Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite du dernier dire communiqué par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET, lequel appelle notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

- La SARL ANESO ne s'est jamais engagée à ne plus jamais organiser de concert.

Il a seulement été souligné que depuis 2020, aucun concert n'a été organisé.

Il a été également été précisé qu'au demeurant, lorsqu'ils avaient lieu, ils étaient ponctuels et peu fréquents.

- La circonstance que, uniquement à 4 reprises sur toute une année, la SARL ANESO va organiser un concert ne suffit évidemment pas à pouvoir conclure que la SARL ANESO diffuse de la musique à la façon d'un musicien professionnel.

De fait, tel sera le cas en 2023 qu'à 4 reprises.

Tel ne fut jamais le cas en 2020, 2021 et 2022. Il sera rappelé qu'en dehors des rares occurrences de concert, la SARL ANESO n'utilise qu'une simple enceinte MARSHALL, à l'intérieur exclusivement de 2020.

Réponse de l'Expert :

Comme le précise Maître BOURGEOIS-MAUZAC, l'organisation de concert sur déclaration ou demande auprès de la mairie est autorisée jusqu'à un certain nombre par an.
Maître BOURGEOIS-MAUZAC pourra constater que nous n'avons pas fait de constat lors de la soirée du 21 juin 2022 en raison de la fête de la musique qui est un événement destiné à la diffusion de la musique en plein air notamment.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

Depuis que son attention a été attirée sur ce point, la SARL ANESO ne diffuse plus de musique à l'extérieur au moyen de son enceinte MARSHALL.

Sur ce point, les développements des consorts TRAN MANH SUNGGUILLET-PIVOT-BRET faisant état d'un PV de constat d'huissier de 2022 à ce titre sont particulièrement malhonnêtes : ledit PV établi en 2022 constate en réalité des faits datant bien de 2020.

Réponse de l'Expert :

Nous manquons d'informations sur la chronologie des éléments et pièces qui nous ont été remises pour nous prononcer de façon formelle sur ce point.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

L'utilisation de l'enceinte MARSHALL n'est aucunement constitutive de diffusion de musique faite à la façon d'un musicien professionnel, ainsi qu'il résulte de vos conclusions et constations : l'enceinte utilisée par la SARL ANESO ne peut atteindre le niveau de 85 dB avant de saturer.

Réponse de l'Expert :

Encore une fois à ce sujet, au-delà de la manière dont est utilisée l'enceinte MARSHALL par la SARL ANESO, les clauses du contrat de copropriété ne sont pas respectées ainsi que les seuil limites des exigences règlementaires concernant le bruit de voisinage.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- Il est manifeste que la SARL ANESO organise ces 4 concerts estivaux avec l'entier soutien de la mairie de MIOS.

Outre les autorisations données, la mairie prend des dispositions relatives à la circulation.

Également, elle prend la précaution d'avertir elle-même les riverains.

Il est bien évident que dans ce contexte, il ne peut être reproché à la SARL ANESO d'être à l'origine d'un trouble anormal du voisinage.

En rien ce trouble ponctuel n'est anormal, étant en tout état de cause relevé que le dynamisme et l'animation apporté au centre-ville par ces concerts d'été (exceptionnels), est en principe, et pour beaucoup heureusement, source de joie et bien-vivre ensemble.

Il s'agit ici de l'intérêt de tous les habitants de la commune.

- Il est par ailleurs compréhensible que la SARL ANESO doive maintenir une activité rendant son établissement rentable et pérenne.

L'organisation de quelques concerts par an (4), est usuelle pour ce type d'exploitation, sans que cela puisse être considéré comme un trouble anormal du voisinage.

Il sera rappelé à toutes fins utiles exploite son fonds de commerce et le local commercial loué conformément aux dispositions contractuelles.

Réponse de l'Expert :

Nous partageons l'avis de Maître BOURGEOIS-MAUZAC sur le dynamisme et l'animation apportée par l'organisation de concert dans les centres-villes.
Cependant, les constats que nous avons pu faire lors des quatre journées et soirées de juin 2022 n'ont pas été réalisé en situation de concert mais en situation de soirée ordinaire de l'établissement « L'Embuscade » et comme nous avons pu le constater encore une fois, les seuils règlementaires pour les émergences sonores ne sont pas respectés voir fortement dépasser.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la notion de « trouble du voisinage » car comme cela a déjà été précédemment précisé, notre fonction d'expert de Justice ne nous autorise pas à faire de Droit comme le sait Maître BOURGEOIS-MAUZAC.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

- L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception, Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire n°5 de Maître BOURGEOIS-MAUZAC

bm. AVOCATS

cabinet bourgeois -mauzac

Monsieur LE TALLEC
Expert judiciaire
57 bis cours Pasteur
33000 BORDEAUX

Copie à :
Maître SAINT GERMAIN PENY
Avocat
Maître DE LAGAUSIE
Avocat

Arcachon, le 18 janvier 2023

Contacter le cabinet :
15 avenue du Général de Gaulle
33120 Arcachon
Tél : 05 56 22 92 93
Fax : 05 32 00 15 29
abm.lb.avocats@gmail.com

Aline Bourgeois-Mauzac
Avocat
Médiateur
Praticien du droit collaboratif
Docteur en droit privé
DEA de droit social
Membre de l'Institut de défense pénale de Bordeaux et de l'AFEDR Association des Avocats Français en droit routier
Chargée d'enseignement
Membre de l'Institut du Travail
Université de Bordeaux

en collaboration avec :

Lucie Bellange
Avocat
Master II droit pénal



Par courriel

AFFAIRE : SARL ANESO/PIVOT – FERREIRA ET CONSORTS
Min°21/1556
Ord ref TJB n°21/652 05 juillet 2021
LB/ABM

DIRE A EXPERT n°5

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite des derniers dires communiqués dans l'intérêt des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET et de Monsieur FEIREIRA, lesquels appellent notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

=> L'enceinte JBL PARTYBOX 310 visée par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET a été utilisée par la SARL ANESO pour diffuser du son uniquement à l'occasion des concerts estivaux autorisés - encouragés ! - par la mairie de MIOS (et plébiscité par ses habitants), avec arrêt du son à 22h.

Le reste du temps et comme déjà exposé, seule l'enceinte MARSHALL est utilisée, exclusivement à l'intérieur, et jamais à des heures tardives.

Si l'enceinte JBL a pu être ensuite ponctuellement utilisée, elle ne l'a pas été pour diffuser du son, mais pour son système de lumière.

Les allégations des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET sont mensongères et injustifiées. Cela confine au harcèlement.

Il sera s'ailleurs relevé qu'aucun élément probant n'est produit.

En outre, la SARL ANESO ne comprend pas les développements des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET s'agissant de la journée du dimanche 29 octobre.

Il sera également relevé qu'aucun élément probant n'est produit, pas que tel était le cas s'agissant de la nuit du 27 au 28 juillet évoquée.

Les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET sont défaillant à justifier de l'existence d'un trouble du voisinage qui résulterait d'une exploitation anormale par la SARL ANESO.

La SARL ANESO communique des attestations établies par des clients.

=> Il sera par ailleurs rappelé à toutes fins utiles que :

* les lieux litigieux se situent en plein centre de la ville de MIOS, avec les avantages et les inconvénients que cela implique (circulation, commerces, restaurants, écoles etc...).

* la SARL ANESO bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité,

* comme déjà démontré, la SARL ANESO se livre à une exploitation normale de son fonds de commerce, conforme aux usages en la matière,

* la licence 3, le bail commercial et le fonds de commerce ont été cédés à la SARL ANESO ; ces trois éléments lui préexistaient donc et existaient de longues dates (ils existaient en tout état de cause avant l'acquisition de leur bien au moins par les consorts TRAN MANH SUNG et GUILLET),

* le bail commercial prévoit que les grosses réparations, notion qui recouvrent notamment les travaux d'isolation, ne peuvent être imputés au locataire ; il appartient à Monsieur FERREIRA de mettre en conformité les isolements acoustiques du local donné à bail,

* la SARL ANESO ne doit supporter la charge que des travaux d'entretien,

* la SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

=> L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Lucie BELLANGÉ
P/O Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Avocats à la Cour

PJ : BCP 3 Expertise + pièces

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

Monsieur l'Expert,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en notre qualité de conseil de la SARL ANESO, à la suite des derniers dires communiqués dans l'intérêt des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET et de Monsieur FEIREIRA, lesquels appellent notamment les observations suivantes de la part de notre cliente :

=> L'enceinte JBL PARTYBOX 310 visée par les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET a été utilisée par la SARL ANESO pour diffuser du son uniquement à l'occasion des concerts estivaux autorisés - encouragés ! - par la mairie de MIOS (et plébiscité par ses habitants), avec arrêt du son à 22h.

Le reste du temps et comme déjà exposé, seule l'enceinte MARSHALL est utilisée, exclusivement à l'intérieur, et jamais à des heures tardives.

Si l'enceinte JBL a pu être ensuite ponctuellement utilisée, elle ne l'a pas été pour diffuser du son, mais pour son système de lumière.

Les allégations des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET sont mensongères et injustifiées. Cela confine au harcèlement.

Il sera d'ailleurs relevé qu'aucun élément probant n'est produit.

En outre, la SARL ANESO ne comprend pas les développements des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET s'agissant de la journée du dimanche 29 octobre.

Il sera également relevé qu'aucun élément probant n'est produit, pas que tel était le cas s'agissant de la nuit du 27 au 28 juillet évoquée.

Les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET-PIVOT-BRET sont défaillant à justifier de l'existence d'un trouble du voisinage qui résulterait d'une exploitation anormale par la SARL ANESO.

Réponse de l'Expert :

Nous nous sommes déjà exprimés à plusieurs reprises à ce sujet. Maître BOURGEOIS-MAUZAC répète les mêmes remarques d'un dire à l'autre. Nous nous posons la question concernant le réel intérêt à reprendre les mêmes arguments auxquels nous allons répondre une fois de plus.
Nous n'avons pas à nous prononcer sur les photos produites par les parties et/ou par leurs conseils.
Notre rôle est de faire des constats objectifs et techniques dans le but de répondre aux chefs de mission de l'ordonnance de référé et à ce sujet, nous avons relevés des dépassements élevés des limites des seuils règlementaires des émergences sonores qui concernent les bruits de voisinage, mettant en avant un non-respect de la réglementation acoustique par la cliente de Maître BOURGEOIS-MAUZAC.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

De plus, la SARL ANESO ne respecte pas les clauses du contrat de copropriété du local commercial qu'elle loue dans un immeuble ancien avec des voisins qui possèdent des logements d'habitation contigus au local commercial.
Une fois de plus, c'est à la SARL ANESO de s'adapter aux spécificités du lieu et à respecter son voisinage ainsi que la réglementation acoustique en vigueur (cf. Annexe 2 de notre note de synthèse).

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

La SARL ANESO communique des attestations établies par des clients.

Réponse de l'Expert :

Nous accusons bonne réception des pièces remises par Maître BOURGEOIS-MAUZAC.

Maître BOURGEOIS-MAUZAC

=> Il sera par ailleurs rappelé à toutes fins utiles que :

** les lieux litigieux se situent en plein centre de la ville de MIOS, avec les avantages et les inconvénients que cela implique (circulation, commerces, restaurants, écoles etc…).*

** la SARL ANESO bénéficie d'un bail commercial et est propriétaire d'un fonds de commerce lui permettant d'exercer son activité, * comme déjà démontré, la SARL ANESO se livre à une exploitation normale de son fonds de commerce, conforme aux usages en la matière,*

** la licence 3, le bail commercial et le fonds de commerce ont été cédés à la SARL ANESO ; ces trois éléments lui préexistaient donc et existaient de longues dates (ils existaient en tout état de cause avant l'acquisition de leur bien au moins par les consorts TRAN MANH SUNG et GUILLET),*

** le bail commercial prévoit que les grosses réparations, notion qui recouvrent notamment les travaux d'isolation, ne peuvent être imputés au locataire ; il appartient à Monsieur FERREIRA de mettre en conformité les isolements acoustiques du local donné à bail,*

** la SARL ANESO ne doit supporter la charge que des travaux d'entretien,*

** la SARL ANESO n'est pas responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.*

Réponse de l'Expert :

Les particularités qui lient la SARL ANESO au bail commercial qui sont rappelés et listé par Maître BOURGEOIS-MAUZAC sont juste mais ne dispense en rien sa cliente de respecter les clauses du règlement de copropriété ainsi que la réglementation acoustique des bruits de voisinage.

=> L'intégralité des observations contenues dans nos précédents dires est maintenue.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Nous vous remercions de considérer la présente comme un dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Bien entendu, nos Confrères nous lisent en copie.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Lucie BELLANGÉ
P/O Aline BOURGEOIS-MAUZAC
Avocats à la Cour

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire N°1 de Maître DE LAGAUSIE



AVOCATS ASSOCIÉS

AVOCATS ASSOCIES

Emmanuel GRAVELLIER
Avocat Honoraire

Philippe LIEF
D.E.A. Droit Privé
I.E.P. Bordeaux
Droit Commercial

Charlotte de LAGAUSIE
D.E.S.S. Droit de l'Urbanisme et de la Construction
Droit Immobilier

Marina RODRIGUES
D.E.A. Histoire du Droit

Maxime GRAVELLIER
Master 2 Gestion de Patrimoine Privé
Master 2 Droit Privé Général

AVOCATS COLLABORATEURS

Hélène BRÉDY
Master 2 Droit de l'urbanisme, de l'immobilier et de la construction

Anaïs FOIX
Master II Droit et Gestion de Patrimoine
Diplôme Fédéral de Juriste du Patrimoine

Pauline LABLANQUIE
Master II Droit de la santé

Charlotte PAVIE
Master II Droit et administration des établissements culturels

CABINET PRINCIPAL

34 rue Servandoni
33000 BORDEAUX
Tél. : (33) 05 56 99 50 50
Fax. (33) 05 56 24 71 06

CABINETS SECONDAIRES

93 cours du Général Leclerc
33210 LANGON
Tél. (33) 05 56 99 50 50

68-70 avenue des Tabernottes
33370 YVRAC
Tél. (33) 05 56 99 50 50

Association d'Avocats à Responsabilité Personnelle Individuelle
SIRET : 32014343100049

Bordeaux, le 5 juillet 2022

Monsieur Michaël LE TALLEC
Expert Judiciaire
16, Rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

mlt.expert.acoustique@gmail.com

REFERENCES A RAPPELER IMPERATIVEMENT
PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (SURAVENIR)
Nos réf. : 21010004 – CL/VL
Vos réf. : Ordonnance référé TJ Bordeaux du 05/07/2021 - RG 21/00652

DIRE A EXPERT

Monsieur l'Expert,

Je fais suite au dépôt de votre note d'expertise n° 2 dans cette affaire.

En premier lieu, il importe de préciser que les nuisances sonores sont apparues à partir de la soirée d'inauguration du 6 juillet 2018 et non en mars 2018.

Pendant les périodes de confinement, la vente à emporter a perduré et la musique est restée audible.

En second lieu, vous indiquez :

> *"Tous les quatre affirment subir des nuisances sonores plusieurs jours de la semaine en lien avec la diffusion de musique depuis l'établissement "l'Embuscade" ainsi qu'un bruit généré occasionnellement par l'organisation de concerts sur le parvis devant l'établissement l'Embuscade".*

En réalité, les voisins subissent les nuisances sonores pendant les heures d'ouverture de l'Embuscade et même quand la grille est fermée le soir, la musique et les bruits causés par les personnes présentes demeurant parfaitement audibles depuis les deux logements.

1/6

La musique est essentiellement présente sous la forme de basses puissantes.

Au surplus, vous omettez d'indiquer dans votre rapport qu'il existe du bruit en provenance de la terrasse de l'établissement qui est ouverte aux consommateurs et qui n'offre aucune protection aux bruits.

La musique est diffusée depuis la terrasse.

Les constats d'Huissiers versés aux débats démontrent que l'enceinte est bien disposée sur la terrasse laquelle est couverte par le balcon des consorts PIVOT-BRET générant un effet de caisse de résonance.

En outre, même sans musique, les nuisances sonores existent du simple résultat du bruit de la clientèle et des bruits de voix, cris et rires qui restent perceptibles dans les deux logements.

Au surplus, vous n'avez pas plus mentionné la mise en place de tables accueillant 25 personnes de l'autre côté de la rue en période estivale créant une augmentation du bruit.

Même lorsque l'enceinte est positionnée à l'intérieur de l'établissement, elle se trouve près de la porte laquelle reste ouverte laissant persister les nuisances.

Au surplus, ce qui gêne les voisins est plus la répétition des nuisances sonores que leur intensité.

Les bruits restent audibles même avec les persiennes et fenêtres fermées.

Les nuisances sonores sont tardives au-delà de 22 H.

Il importe de dire qu'au-delà de 22 H, la musique peut être arrêtée ou baissée en volume pour repartir à un volume élevé pendant 1/4 d'heure ou une 1/2 pendant les heures nocturnes.

Ces éléments sont justifiés par le constat d'Huissier du 15 octobre 2020 ainsi que par le courrier du 11 octobre 2019 signé par de nombreux voisins.

En troisième lieu, vous indiquez que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET vous auraient informé avoir changé leurs fenêtres en raison du bruit généré par les concerts.

En réalité, ils ont changé les fenêtres principalement en raison du bruit généré par la musique diffusée par l'enceinte amplifiée disposée sur la terrasse du bar et du bruit de la clientèle qui sont attestés par le constat d'Huissier du vendredi 25 février 2022.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

En quatrième lieu, vous indiquez :

> *"Madame GUTZER et son associée, gérante de la SARL ANESO, déclarent avoir une activité de cave à vin et bière".*

En réalité, cette activité a manifestement été transformée en une activité de bar.

C'est l'intitulé qui figure sur la page Facebook de l'établissement et ceux sont les propos tenus par Madame GUTZER sur la radio du bassin.

En cinquième lieu, vous indiquez :

> *"Prendre en note les remarques de ses voisins en faisant attention au niveau de diffusion sonore sur leur enceinte amplifiée."*

En réalité, les remarques des voisins ne sont pas prises en compte.

La musique est audible depuis les logements des demandeurs ainsi qu'en atteste le constat du 15 octobre 2020 et les attestations de témoignages ainsi que les courriers adressés à la mairie par les riverains.

L'enceinte est toujours disposée en extérieur lorsque cela est possible.

Les gérantes ne se sont pas présentées à la réunion de conciliation qui a fait partie des démarches amiables engagées par mes clients ainsi que le démontre le PV de carence du 29 décembre 2020.

À de très nombreuses reprises, les demandeurs ont été contraints de faire appel à la gendarmerie ou d'adresser des courriers aux propriétaires du local pour signaler ces nuisances sonores répétées.

En sixième lieu, vous avez retenu que :

> *"Madame GUTZER déclare également fermer majoritairement leur établissement à 21 H bien qu'elles aient une autorisation plus tardive."*

Ceci est totalement contesté par les voisins.

En premier lieu, la pancarte indiquant les horaires de l'établissement figurant dans la vitrine de celui-ci indiquent bien une heure de fermeture à 22 H du jeudi au samedi.

Depuis le 7 février 2022, les horaires ont évolué et sont indiqués à 22 H tous les soirs.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Mais dans la réalité, ces horaires sont très souvent dépassés.

Le constat d'Huissier du 25 février 2022 rappelle :

> *"En date du 7 février 2022, je note une publication sur le fil d'actualité du bar concernant leur changement d'horaire. En sus, il est indiqué que "le soir l'horaire de 22 H n'est qu'à titre indicatif".*

Il faut rappeler que l'établissement précédemment exploité fermait à 19 H 30.

Il faut également rappeler que le règlement de copropriété qui s'applique au local commercial et au lot PIVOT-BRET prévoit que le bruit généré ne doit pas être une gêne pour le voisinage.

En septième lieu, vous indiquez :

> *"Selon les dires de Monsieur FERREIRA et Monsieur BRET, le mur de séparation entre l'immeuble (enseigne l'Embuscade et logement Madame PIVOT et Monsieur BRET) serait en alios pour une épaisseur d'environ 50 cm".*

En réalité, c'est Monsieur FERREIRA qui a mis en avant l'épaisseur de 50 cm des murs faisant office d'isolation acoustique.

Monsieur BRET a mis en avant la composition des murs et la faiblesse de l'alios au niveau acoustique.

En huitième lieu, s'agissant de la présentation des résultats des mesures sonométriques, vous indiquez que le bruit de fond est trop élevé.

Les mesures ont été prises entre 15 H et 17 H, heure où la circulation est la plus élevée.

Il aurait été préférable de prendre les mesures aux heures d'ouverture de l'établissement où celui-ci reçoit le plus de monde soit entre 20 H et 22 H le lundi par exemple qui est le jour de fermeture de l'établissement.

Les basses en dessous de 125 hertz ne sont pas prises en compte.

Elles sont pourtant l'une des principales sources de nuisances.

En neuvième lieu, vous indiquez :

> *"Il est peu probable que le système de diffusion sonore (enceinte amplifiée de la marque MARSHALL) puisse atteindre le niveau de 85 dB(A) avant de saturer."*

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Or, l'appareil Marshall qui a été présenté lors de l'expertise par Madame GUTZER n'est peut-être pas le seul appareil utilisé dans les lieux.

Le constat du 27 novembre 2020 démontre :

- En page 12, la présence de 2 guitares, une basse, une boite de percussion, plusieurs enceintes et plusieurs micros ;
- En page 15 : une personne chante et joue de la guitare ;
- En page 17 : une soirée karaoké est organisée ;
- En page 18 : une soirée Blind test est organisée.

  Celle-ci suppose des personnes qui chantent sur la musique.
- En page 27 : un musicien joue d'une batterie ;
- En page 28 : un musicien joue du saxophone ;
- En pages 30, 31 et 33 : un musicien joue sur un ensemble de percussions.

De sorte que les nuisances ne viennent pas uniquement de l'enceinte Marshall qui n'est pas le seul équipement musical présent dans les lieux.

En dixième lieu, à la date de votre note n° 2, n'avait été mesurée que la performance acoustique du bâtiment.

Or, des nuisances sont également subies en provenance de la terrasse de sorte qu'elle interdit aux voisins d'ouvrir leur propre fenêtre lorsque la clientèle est présente.

Au surplus, la porte de l'établissement est laissée ouverte lorsque la musique est diffusée depuis l'intérieur de l'établissement.

La porte n'est munie d'aucun mécanisme permettant de garantir la fermeture automatique après le passage d'un client.

La façade avant de l'établissement est vitrée et n'offre pas d'isolation acoustique.

Les bruits de comportement n'ont pas été mesurés.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

5/6

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

J'en adresse copie à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Charlotte de LAGAUSIE
Avocat à la Cour
charlotte.delagausie@gll-avocats.fr



6/6

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître DE LAGAUSIE

« Monsieur l'Expert,

Je fais suite au dépôt de votre note d'expertise n° 2 dans cette affaire.

En premier lieu, il importe de préciser que les nuisances sonores sont apparues à partir de la soirée d'inauguration du 6 juillet 2018 et non en mars 2018.

Pendant les périodes de confinement, la vente à emporter a perduré et la musique est restée audible.

En second lieu, vous indiquez :

"Tous les quatre affirment subir des nuisances sonores plusieurs jours de la semaine en lien avec la diffusion de musique depuis l'établissement "l'Embuscade" ainsi qu'un bruit généré occasionnellement par l'organisation de concerts sur le parvis devant l'établissement l'Embuscade".

En réalité, les voisins subissent les nuisances sonores pendant les heures d'ouverture de l'Embuscade et même quand la grille est fermée le soir, la musique et les bruits causés par les personnes présentes demeurant parfaitement audibles depuis les deux logements.

La musique est essentiellement présente sous la forme de basses puissantes.

Au surplus, vous omettez d'indiquer dans votre rapport qu'il existe du bruit en provenance de la terrasse de l'établissement qui est ouverte aux consommateurs et qui n'offre aucune protection aux bruits.

La musique est diffusée depuis la terrasse.

Les constats d'Huissiers versés aux débats démontrent que l'enceinte est bien disposée sur la terrasse laquelle est couverte par le balcon des consorts PIVOT-BRET générant un effet de caisse de résonance.

En outre, même sans musique, les nuisances sonores existent du simple résultat du bruit de la clientèle et des bruits de voix, cris et rires qui restent perceptibles dans les deux logements.

Réponse de l'Expert :

En effet, comme le précise Maître DE LAGAUSIE, nous avions fait une erreur sur la date d'ouverture de l'établissement l'Embuscade d'out 2018 que nous avons corrigée par la suite.
Concernant les bruits mesurés lors de la mise en place chez Monsieur et Mme BRET/PIVOT et Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET, il ne nous est pas possible de les dissocier avec l'appareil.
Nous mesurons donc un brouhaha qui contient aussi bien les voix des clients que celles du personnel ou les notes de la musique diffusée sur l'enceinte amplifiée.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître DE LAGAUSIE comprendra qu'il ne nous appartient pas de commenter les pièces fournies comme les constats d'huissier mais uniquement les éléments techniques mis en œuvre par nos soins.

Maître DE LAGAUSIE

Au surplus, vous n'avez pas plus mentionné la mise en place de tables accueillant 25 personnes de l'autre côté de la rue en période estivale créant une augmentation du bruit.

Même lorsque l'enceinte est positionnée à l'intérieur de l'établissement, elle se trouve près de la porte laquelle reste ouverte laissant persister les nuisances.

Au surplus, ce qui gêne les voisins est plus la répétition des nuisances sonores que leur intensité.

Les bruits restent audibles même avec les persiennes et fenêtres fermées.

Les nuisances sonores sont tardives au-delà de 22 H.

Il importe de dire qu'au-delà de 22 H, la musique peut être arrêtée ou baissée en volume pour repartir à un volume élevé pendant 1/4 d'heure ou une 1/2 pendant les heures nocturnes.

Ces éléments sont justifiés par le constat d'Huissier du 15 octobre 2020 ainsi que par le courrier du 11 octobre 2019 signé par de nombreux voisins.

Réponse de l'Expert :

Ici encore, il ne nous appartient pas d'interpréter les constats d'huissiers et de plus, nous ne sommes pas présents lors des relevés de mesures sonomètriques qui ont durés 4 jours pour cette mission. Le relevé de mesures sonométriques est pourvu d'un fichier Audio au format WAVE de très bonne qualité qui nous permet d'écouter les bruits analyser dans de bonne condition, au bureau avec un casque.
A ce sujet, nous avons décrit les bruits perçus en réponse au chef de mission N°2 :
« Le bruit mesuré lors de cette étude d'impact sonore est donc un mélange de musique et brouhaha de la clientèle de l'établissement ».
Par ailleurs, nous avons répondu au chef de mission N°5 : « La cause des désordres est liée à l'activité de la SARL ANESO qui n'est pas adaptée à une toute petite copropriété comme celle-ci avec beaucoup de proximité entre le local commercial et les deux logements voisins et contigus ».

Maître DE LAGAUSIE

En troisième lieu, vous indiquez que Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET vous auraient informé avoir changé leurs fenêtres en raison du bruit généré par les concerts.

En réalité, ils ont changé les fenêtres principalement en raison du bruit généré par la musique diffusée par l'enceinte amplifiée disposée sur la terrasse du bar et du bruit de la clientèle qui sont attestés par le constat d'Huissier du vendredi 25 février 2022.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Réponse de l'Expert :

Peut-être avons-nous mal compris ou retenu les informations données par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET au sujet des fenêtres ; cela peut arriver.

Maître DE LAGAUSIE

En quatrième lieu, vous indiquez :

"Madame GUTZER et son associée, gérante de la SARL ANESO, déclarent avoir une activité de cave à vin et bière".

En réalité, cette activité a manifestement été transformée en une activité de bar.

C'est l'intitulé qui figure sur la page Facebook de l'établissement et ceux sont les propos tenus par Madame GUTZER sur la radio du bassin.

Réponse de l'Expert :

Ici encore, il ne nous appartient pas de vérifier l'exactitude de l'activité de la SARL ANESO mais uniquement de répondre aux chefs de mission de l'ordonnance de référé.

Maître DE LAGAUSIE

En cinquième lieu, vous indiquez :

"Prendre en note les remarques de ses voisins en faisant attention au niveau de diffusion sonore sur leur enceinte amplifiée."

En réalité, les remarques des voisins ne sont pas prises en compte.

La musique est audible depuis les logements des demandeurs ainsi qu'en atteste le constat du 15 octobre 2020 et les attestations de témoignages ainsi que les courriers adressés à la mairie par les riverains.

L'enceinte est toujours disposée en extérieur lorsque cela est possible.

Les gérantes ne se sont pas présentées à la réunion de conciliation qui a fait partie des démarches amiables engagées par mes clients ainsi que le démontre le PV de carence du 29 décembre 2020.

À de très nombreuses reprises, les demandeurs ont été contraints de faire appel à la gendarmerie ou d'adresser des courriers aux propriétaires du local pour signaler ces nuisances sonores répétées.

Réponse de l'Expert :

Nous prenons en compte les remarques des parties sans prendre parti pour l'une ou l'autre ; telle est l'obligation de l'Expert de Justice. C'est pourquoi, si Madame GUTZER nous déclare prendre note des remarques de ses voisin, nous le notons.

Concernant le s « bruit mesuré » par nos soins, nous avons répondu précédemment qu'il ne nous est pas possible de savoir où se situe l'enceinte, ni la clientèle. Nous entendons au casque un brouhaha général qui provient de l'activité que nous définissons de la façon suivante dans le chef de mission N°2 :

« Définition des termes utilisés

- *Le critère LAeq (niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, moyenné pendant toute la durée « T » de la mesure) sera utilisé pour caractériser le bruit avec l'ensemble de ses composantes*

- *Le Bruit Résiduel correspond au bruit constaté sans le bruit de l'activité de « l'Embuscade »*

- *Le Bruit Ambiant est composé du bruit de l'activité de « l'Embuscade »*

- *Le Bruit Particulier correspond au bruit généré exclusivement par d'activité de « l'Embuscade »*

- *L'émergence est définie par la différence entre le niveau du bruit ambiant, comportant le bruit particulier dû aux sources sonores, et celui du bruit résiduel »*

Nous considérons que le bruit particulier est « le bruit de l'activité de l'Embuscade » pour la raison simple qu'il ne nous est pas possible de différencier les bruits les uns des autres. Il s'agit donc d'un bruit général provenant de l'établissement voisin.

Maître DE LAGAUSIE

En sixième lieu, vous avez retenu que :

"Madame GUTZER déclare également fermer majoritairement leur établissement à 21 H bien qu'elles aient une autorisation plus tardive."

Ceci est totalement contesté par les voisins.

En premier lieu, la pancarte indiquant les horaires de l'établissement figurant dans la vitrine de celui-ci indiquent bien une heure de fermeture à 22 H du jeudi au samedi.

Depuis le 7 février 2022, les horaires ont évolué et sont indiqués à 22 H tous les soirs.

Mais dans la réalité, ces horaires sont très souvent dépassés.

Le constat d'Huissier du 25 février 2022 rappelle :

"En date du 7 février 2022, je note une publication sur le fil d'actualité du bar concernant leur changement d'horaire. En sus, il est indiqué que "le soir l'horaire de 22 H n'est qu'à titre indicatif".

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il faut rappeler que l'établissement précédemment exploité fermait à 19 H 30.

Il faut également rappeler que le règlement de copropriété qui s'applique au local commercial et au lot PIVOT-BRET prévoit que le bruit généré ne doit pas être une gêne pour le voisinage.

Réponse de l'Expert :

Encore une fois, nous prenons en compte les remarques des parties sans prendre parti pour l'une ou l'autre ; telle est l'obligation de l'Expert de Justice. C'est pourquoi, si Madame GUTZER déclare également fermer majoritairement leur établissement à 21 H, nous le notons.
Ici encore, il ne nous appartient pas d'interpréter les constats d'huissiers

Maître DE LAGAUSIE

En septième lieu, vous indiquez :

"Selon les dires de Monsieur FERREIRA et Monsieur BRET, le mur de séparation entre l'immeuble (enseigne l'Embuscade et logement Madame PIVOT et Monsieur BRET) serait en alios pour une épaisseur d'environ 50 cm".

En réalité, c'est Monsieur FERREIRA qui a mis en avant l'épaisseur de 50 cm des murs faisant office d'isolation acoustique.

Monsieur BRET a mis en avant la composition des murs et la faiblesse de l'alios au niveau acoustique.

Réponse de l'Expert :

Monsieur BRET a confirmé les dires de Monsieur FERREIRA concernant l'épaisseur du mur d'alyos.
Monsieur BRET fait une supposition concernant la « faiblesse acoustique » de l'alyos. Nous n'avons pas d'information réelle à ce sujet et ne partageons pas l'avis de Monsieur BRET à ce sujet.
L'isolement acoustique entre le local commercial et le salon voisin étant de 54 dB (56 - 2).
Nous reprenons le résultat ci-dessous.

Évaluation selon ISO 717-1
$D_{nT,w}(C;C_{tr})$ = 56 (-2 ; -6) dB
Évaluation basée sur des résultats de mesure obtenus in situ par bandes d'octave, par méthode de contrôle.

Maître DE LAGAUSIE

En huitième lieu, s'agissant de la présentation des résultats des mesures sonométriques, vous indiquez que le bruit de fond est trop élevé.

Les mesures ont été prises entre 15 H et 17 H, heure où la circulation est la plus élevée.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il aurait été préférable de prendre les mesures aux heures d'ouverture de l'établissement où celui-ci reçoit le plus de monde soit entre 20 H et 22 H le lundi par exemple qui est le jour de fermeture de l'établissement.

Les basses en dessous de 125 hertz ne sont pas prises en compte. Elles sont pourtant l'une des principales sources de nuisances.

Réponse de l'Expert :

La raison du bruit résiduel un peu trop élevé concerne les mesurages des isolements acoustiques standardisés du logement de Monsieur et Madame PIVOT / BRET qui possède des doubles vitrage classiques 4/16/4 sur des fenêtres PVC et est plus proche de la route passante que celui de Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET.
Les mesurages ont été réalisés dans le prolongement de la réunion d'expertise, en présence des parties et de leur conseil dans le respect du contradictoire. Nous n'organisons pas habituellement de réunion d'expertise entre 20h et 22h comme le propose Maître DE LAGAUSIE.
Concernant les basses fréquences, la règlementation française est ainsi faite et prend en compte les valeurs entre 125Hz et 4000 Hz. Nous ne faisons que l'appliquer.
Cependant, nous partageons l'avis de Maître DE LAGAUSIE au sujet des basses fréquences qui est déjà prise en compte depuis longtemps dans d'aitres pays comme l'Allemagne, le Canada ou le Japon mais pas encore en France.

Maître DE LAGAUSIE

En neuvième lieu, vous indiquez :

"Il est peu probable que le système de diffusion sonore (enceinte amplifiée de la marque MARSHALL) puisse atteindre le niveau de 85 dB(A) avant de saturer."

Réponse de l'Expert :

A ce sujet, nous avons refait la mesure du niveau maximal que peut atteindre l'enceinte MARSHALL lors de la dernière réunion d'expertise et le résultat est présenté en réponse au chef de mission N°6 de notre note de synthèse et peut atteindre en réalité 88,4 dB(A).

Maître DE LAGAUSIE

Or, l'appareil Marshall qui a été présenté lors de l'expertise par Madame GUTZER n'est peut-être pas le seul appareil utilisé dans les lieux.

Le constat du 27 novembre 2020 démontre :

- En page 12, la présence de 2 guitares, une basse, une boite de percussion, plusieurs enceintes et plusieurs micros ;
- En page 15 : une personne chante et joue de la guitare ;
- En page 17 : une soirée karaoké est organisée ;
- En page 18 : une soirée Blind test est organisée.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Celle-ci suppose des personnes qui chantent sur la musique.

- En page 27 : un musicien joue d'une batterie ;
- En page 28 : un musicien joue du saxophone ;
- En pages 30, 31 et 33 : un musicien joue sur un ensemble de percussions.

De sorte que les nuisances ne viennent pas uniquement de l'enceinte Marshall qui n'est pas le seul équipement musical présent dans les lieux.

Réponse de l'Expert :

Au sujet des concerts, nous avons répondu à Maître BOURGEOIS-MAUZAC, contradicteur de Maître DE LAGAUSIE dans un précédent dire.
Selon autorisation préalable de la mairie, les établissements de débit de boisson peuvent organiser un certain nombre de concert par année.

Maître DE LAGAUSIE

En dixième lieu, à la date de votre note n° 2, n'avait été mesurée que la performance acoustique du bâtiment.

Or, des nuisances sont également subies en provenance de la terrasse de sorte qu'elle interdit aux voisins d'ouvrir leur propre fenêtre lorsque la clientèle est présente.

Au surplus, la porte de l'établissement est laissée ouverte lorsque la musique est diffusée depuis l'intérieur de l'établissement.

La porte n'est munie d'aucun mécanisme permettant de garantir la fermeture automatique après le passage d'un client.

La façade avant de l'établissement est vitrée et n'offre pas d'isolation acoustique.

Les bruits de comportement n'ont pas été mesurés.

Réponse de l'Expert :

Les bruits auxquels fait référence Maître DE LAGAUSIE, ont été mesurés ultérieurement à son dire et les résultats ont été présentés et interprétés dans la note expertale suivante N°3 puis repris dans notre présente note de synthèse.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

J'en adresse copie à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire N°2 de Maître DE LAGAUSIE



AVOCATS ASSOCIÉS

AVOCATS ASSOCIÉS

Emmanuel GRAVELLIER
Avocat Honoraire

Philippe LIEF
D.E.A. Droit Privé
I.E.P. Bordeaux
Droit Commercial

Charlotte de LAGAUSIE
D.E.S.S. Droit de l'Urbanisme et de la Construction
Droit Immobilier

Marina RODRIGUES
D.E.A. Histoire du Droit

Maxime GRAVELLIER
Master 2 Gestion de Patrimoine Privé
Master 2 Droit Privé Général

AVOCATS COLLABORATEURS

Hélène BRÉDY
Master 2 Droit de l'urbanisme, de l'immobilier et de la construction

Anaïs FOIX
Master II Droit et Gestion de Patrimoine
Diplôme Fédéral de Juriste du Patrimoine

Pauline LABLANQUIE
Master II Droit de la santé

Charlotte PAVIE
Master II Droit et administration des établissements culturels

CABINET PRINCIPAL

34 rue Servandoni
33000 BORDEAUX
Tél. : (33) 05 56 99 50 50
Fax. (33) 05 56 24 71 05

CABINETS SECONDAIRES

93 cours du Général Leclerc
33210 LANGON
Tél. (33) 05 56 99 50 50

66-70 avenue des Tabernottes
33370 YVRAC
Tél. (33) 05 56 99 50 50

Association d'Avocats à Responsabilité Personnelle Individuelle
SIRET : 32014343100049

Bordeaux, le 3 janvier 2023

Monsieur Michaël LE TALLEC
Expert Judiciaire
16, Rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

mlt.expert.acoustique@gmail.com

REFERENCES A RAPPELER IMPERATIVEMENT
PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (SURAVENIR)
Nos réf. : 21010004 – CL/VL
Vos réf. : Ordonnance référé TJ Bordeaux du 05/07/2021 - RG 21/00652

DIRE A EXPERT

Monsieur l'Expert,

Votre note n° 3 n'appelait pas d'observation de la part de mes clients dans la mesure où elle met en évidence les difficultés importantes rencontrées par ces derniers dans leurs logements respectifs depuis l'exploitation du fonds de commerce par la SARL ANESO.

Ils entendent simplement rappeler que les consorts PIVOT-BRET ont vécu sereinement dans le logement actuellement occupé par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET de 1999 à 2018 et ce quel que soit les différents commerces qui se sont succédés avant L'EMBUSCADE qu'il s'agisse de pressing ou de cave à vin.

En revanche, le Dire qui a été établi dans l'intérêt de Monsieur FERREIRA appelle des observations de leur part.

En premier lieu, Monsieur FERREIRA ne peut sérieusement prétendre ne pas être informé de l'activité de réception de la clientèle avec un fonds musical exercée par la SARL ANESO.

Il a, en effet, été destinataire de 4 courriers recommandés avec accusé réception de la part des voisins et copropriétaires les 17 janvier 2020, 6 mars 2020, 8 juillet 2020 et 1er juillet 2022.

./..

1/7

Le premier courrier était d'ailleurs signé par 10 voisins.

L'activité exercée a été clairement mentionnée dans chacun de ces courriers.

Par ailleurs, Monsieur FERREIRA a été reçu par Madame GERALD, conciliatrice de justice qui n'avait pas manqué de lui rappeler, comme expliqué dans son mail du 26 décembre 2020 :

> *"Monsieur FERREIRA a, dans un premier temps, dit qu'il n'était pas concerné mais je lui ai expliqué qu'il était solidaire et responsable de ses locataires. Il a très bien compris et maintenant il sait qu'il est impliqué s'il doit y avoir des suites judiciaires."*

Monsieur FERREIRA a donc sciemment ignoré les avertissements des demandeurs à la procédure et n'a pris aucune mesure pour protéger le voisinage des nuisances sonores provoquées par ses locataires.

En second lieu, Monsieur FERREIRA indique dans son Dire ne pouvoir être rendu responsable *"pour les nuisances sonores qui sont dues par la présence de clients sur le trottoir qui discutent dans la mesure où il loue le local avec aucune terrasse."*

Or, une partie des nuisances sont dues à la présence de clients bruyants non pas sur le trottoir mais sous le balcon des consorts PIVOT-BRET, en extérieur, où la SARL ANESO a installé tables et chaises pour sa clientèle.

Monsieur FERREIRA prétend ne louer aucune terrasse, mais non seulement celle-ci existe et est comprise dans les lieux loués, mais elle est, au surplus, exploitée par la SARL ANESO ce qui est démontré par les constats d'Huissier les 25 février 2022 et 27 novembre 2020.

<u>De deux choses l'une</u> :

- soit cette terrasse est comprise dans l'emprise du bail et Monsieur FERREIRA ne peut prétendre que son exploitation n'est pas conforme au bail ;

- soit l'exploitation de cette terrasse n'est pas conforme au bail et il appartenait à Monsieur FERREIRA de mettre en œuvre l'ensemble des moyens juridiques à sa disposition pour contraindre son locataire à respecter les énonciations du bail.

Il n'est pas inutile de rappeler que cette terrasse permet à la SARL ANESO d'organiser des concerts (constat du 27 novembre 2020) où d'y installer une piscine (constat du 22 novembre 2020).

En troisième lieu, Monsieur FERREIRA prétend que :

> *"Les mesures ont mis également en lumière les insuffisances des isolements acoustiques des logements et notamment celui des requérants à l'expertise. Ainsi, un plancher en bois sans isolation, des fenêtres PVC ancienne génération qui laissent passer un niveau de bruit résiduel élevé notamment dû à la fréquence de la circulation sur l'axe passant qui jouxte les deux logements."*

Or, les bruits résiduels dus à la route étaient connus des requérants depuis leurs acquisitions, datant pour le couple PIVOT-BRET de 1999 pour le premier logement et 2007 pour le second.

Ces bruits n'ont jamais empêché l'habitabilité de ces logements contrairement aux nuisances sonores causées par l'exploitation du bar L'EMBUSCADE.

Par ailleurs, et sur un plan juridique, il n'appartient pas aux voisins d'isoler leur logement pour faire face à une émergence sonore résultante d'une exploitation anormale d'un fonds de commerce.

Il appartenait à la SARL ANESO, si elle entendait poursuivre une exploitation engendrant des bruits importants d'isoler son propre local pour que celui-ci ne crée pas de nuisances aux voisins.

En tout état de cause, l'émergence sonore pour que vous avez mesurée vise précisément à déterminer l'augmentation par rapport aux bruits ambiants.

De sorte que l'émergence mesurée tient bien compte dans les bruits ambiants considérés comme niveau moyen sonore le bruit de la route.

Et, vos mesures démontrent que cette émergence est régulièrement dépassée.

Par ailleurs, des travaux d'isolation phoniques ont été mis en œuvre par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET lesquels ont remplacé des fenêtres durant l'année 2020.

Ces travaux ont été effectués pour réduire les nuisances en provenance du local de L'EMBUSCADE mais n'ont pas permis, comme vous avez pu le constater, de mettre un terme à ces dernières.

En quatrième lieu, Monsieur FERREIRA tente de remettre en cause la qualité de la composition des murs.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'il n'existe pas de mur de séparation entre l'enseigne L'EMBUSCADE et le logement PIVOT-BRET.

../..

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il vous est demandé de procéder à des investigations supplémentaires faire pour savoir si, s'agissant d'un logement ancien, l'importance du niveau sonore est due à une musique trop forte ou à une insuffisance de niveau acoustique de l'immeuble.

Ces investigations sont manifestement tout à fait inutiles.

Vous avez démontré par vos mesures que l'émergence sonore est largement supérieure aux exigences réglementaires.

Le local commercial est exploité dans un immeuble ancien en copropriété dont le locataire est réputé connaître les caractéristiques techniques.

De sorte que s'il s'agit d'un immeuble qui, fait de son ancienneté, ne présente pas une isolation suffisante, le locataire se devait de prendre toutes mesures et d'effectuer tous travaux pour éviter que son exploitation crée des nuisances aux occupants voisins.

Il n'appartient pas aux copropriétaires ou aux voisins de mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique pour permettre à un locataire commercial de poursuivre une exploitation sonore sans faire pour celle-ci les moindres travaux d'adaptation.

En cinquième lieu, mes clients contestent la phrase suivante du Dire de Monsieur FERREIRA :

> *"Mon client lors de la dernière expertise, alors qu'il se trouvait dans le logement à l'étage aujourd'hui propriété PIVOT et en votre présence et celle de Monsieur BRET a pu faire constater qu'existait entre le couloir et la cuisine non pas un mur plein mais une porte scellée qui a été dissimulée par la création d'un placard côté TRAN et côté BRET la porte visible scellée."*

Cette assertion est fausse.

Monsieur FERREIRA n'a pas pu constater qu'il existait une porte scellée à la place d'un mur plein, la porte étant amovible et le mur visible derrière celle-ci.

La porte scellée côté PIVOT-BRET n'a pas été dissimulée par la création d'un placard côté TRAN MANH SUNG-GUILLET, puisqu'un mur existe entre la porte décorative et le placard construit le 18 juillet 2020 soit plus de 2 ans après l'apparition des nuisances.

Lors de la vente en 2018 du logement à Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET par les consorts PIVOT-BRET, cette ouverture entre les deux logements a été fermés.

../..

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

La fermeture est composée de trois épaisseurs de placoplâtre collées (côté PIVOT-BRET) plus deux épaisseurs de laine de verre au milieu plus trois épaisseurs de placoplâtre côté TRAN MANH SUNG-GUILLET.

Les travaux ont été entrepris par la société NAJ CONSTRUCTION suivant facture du 20 avril 2018 dont vous trouverez ci-joint, copie.

Ainsi, les travaux ont donc été réalisés dans les règles de l'art et étaient de nature à refermer l'ouverture existante par la réalisation d'un mur plein constaté après ouverture du placard côté TRAN MANH SUNG-GUILLET lors de la deuxième réunion d'expertise.

À la suite de ces travaux de fermeture, le couple PIVOT-BRET apposaient sur le mur de séparation dans leur cuisine l'ancienne porte à titre de décoration et de système d'accrochage d'ustensiles.

De leur côté, les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET ont installé un placard contre le mur de séparation le 18 juillet 2020.

Vous trouverez ci-joint, les photographies du mur prises à partir de chaque logement.

Il n'est donc absolument pas nécessaire de faire intervenir un sapiteur sur cet élément ce qui aggraverait le montant de votre expertise et rallongerait ces délais sans aucune justification.

Au surplus, les nuisances sonores sont entendues dans le salon des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET qui se situe au rez-de-chaussée et vos mesures sonomètres inopinées ont été réalisées depuis cette pièce.

En sixième lieu, Monsieur FERREIRA ne peut tenter de vous convaincre qu'il incomberait à l'ensemble de la copropriété d'effectuer des travaux sur les parties communes de murs et planchers et d'en répartir le coût.

Seuls des travaux d'aménagements internes et efficaces d'insonorisation doivent être réalisés par des professionnels dans le local appartenant à Monsieur FERREIRA, éventuellement à la charge de ses locataires, ce qui n'intéressent d'ailleurs pas mes clients.

Mais c'est bien le type d'exploitation autorisé par Monsieur FERREIRA dans le cadre du bail commercial auquel mes clients ne sont pas partis qui entraîne les nuisances.

C'est cette exploitation qui rend des travaux nécessaires et avant celle-ci, la copropriété fonctionnait sans nuisance.

Vous rappelez d'ailleurs dans votre note que le règlement de copropriété interdit normalement toute exploitation qui entraînerait du bruit pour les autres copropriétaires.

../..

5/7

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Par ailleurs, des travaux d'insonorisation intérieure ne régleront pas les difficultés sonores venant du bruit de la terrasse extérieure.

Par ailleurs, vous avez été destinataire d'un Dire du Conseil de la SARL ANESO.

Celui-ci appelle de la part de mes clients les observations suivantes.

Les appels à la gendarmerie ne peuvent constituer un harcèlement dans la mesure où vos mesures sonométriques démontrent la gêne pour les voisins.

Il est également inexact d'indiquer que les nuisances n'existeraient que les soirs de concert ce qui est contraire à vos mesures sonométriques.

À cet égard, il doit être noté que les autorisations prétendument sollicitées auprès de la Mairie de MIOS n'ont jamais été fournies à mes clients malgré la demande de ces derniers auprès de la Mairie et n'ont jamais été produites par la SARL ANESO.

En tout état de cause, une autorisation de concert ne permet pas à la SARL ANESO de troubler la tranquillité des autres copropriétaires de l'immeuble ou des voisins.

La musique n'est qu'une partie des nuisances sonores lesquelles sont également constituées des bruits de conversations depuis l'intérieur et de la musique de l'enceinte Marshall hors concert.

Au surplus, la SARL ANESO met en œuvre des dispositifs de diffusion sonore à l'extérieur sous la terrasse en ce compris l'enceinte Marshall ce qui résulte du constat d'Huissier du 25 février 2022.

Cette source de bruit a contraint les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET à procéder à la mise en œuvre de double vitrage phonique sur leur immeuble.

La musique est bien faite à la façon d'un musicien professionnel ce qui est démontré par les émergences sonores que vous avez pu mesurer qui sont anormalement élevées et réactualisées en permanence.

La musique est un élément central de l'activité de l'établissement.

Il est également inexact de prétendre que les horaires de fermeture de l'établissement auraient été avancés, vos propres enregistrements démontrant la fermeture de l'établissement à 00 H 45.

../..

6/7

Celui-ci ferme très régulièrement après minuit, en totale contradiction avec les horaires affichés.

Le constat d'huissier du 25 février 2022 démontre que la page Facebook de l'établissement insiste sur le fait que l'horaire de fermeture à 22 H n'est qu'indicatif.

Enfin, le locataire prétend ne pas être responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour l'exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Or, elle est responsable de son exploitation laquelle doit se faire dans le respect de la tranquillité des autres copropriétaires et des voisins et doit mettre en œuvre tous travaux pour que cette exploitation puisse se réaliser dans les lieux loués dans le respect de la réglementation et du voisinage.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

J'en adresse copie à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Charlotte de LAGAUSIE
Avocat à la Cour
charlotte.delagausie@gll-avocats.fr



PJ

7/7

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître DE LAGAUSIE

« Monsieur l'Expert,

Votre note n° 3 n'appelait pas d'observation de la part de mes clients dans la mesure où elle met en évidence les difficultés importantes rencontrées par ces derniers dans leurs logements respectifs depuis l'exploitation du fonds de commerce par la SARL ANESO.

Ils entendent simplement rappeler que les consorts PIVOT-BRET ont vécu sereinement dans le logement actuellement occupé par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET de 1999 à 2018 et ce quel que soit les différents commerces qui se sont succédés avant L'EMBUSCADE qu'il s'agisse de pressing ou de cave à vin.

En revanche, le Dire qui a été établi dans l'intérêt de Monsieur FERREIRA appelle des observations de leur part.

En premier lieu, Monsieur FERREIRA ne peut sérieusement prétendre ne pas être informé de l'activité de réception de la clientèle avec un fonds musical exercée par la SARL ANESO.

Il a, en effet, été destinataire de 4 courriers recommandés avec accusé réception de la part des voisins et copropriétaires les 17 janvier 2020, 6 mars 2020, 8 juillet 2020 et 1er juillet 2022.

Le premier courrier était d'ailleurs signé par 10 voisins.

L'activité exercée a été clairement mentionnée dans chacun de ces courriers.

Par ailleurs, Monsieur FERREIRA a été reçu par Madame GERALD, conciliatrice de justice qui n'avait pas manqué de lui rappeler, comme expliqué dans son mail du 26 décembre 2020 :

"Monsieur FERREIRA a, dans un premier temps, dit qu'il n'était pas concerné mais je lui ai expliqué qu'il était solidaire et responsable de ses locataires. Il a très bien compris et maintenant il sait qu'il est impliqué s'il doit y avoir des suites judiciaires."

Monsieur FERREIRA a donc sciemment ignoré les avertissements des demandeurs à la procédure et n'a pris aucune mesure pour protéger le voisinage des nuisances sonores provoquées par ses locataires.

Réponse de l'Expert :

Nous prenons bonne note des remarques de Maître DE LAGAUSIE pour ses clients au sujet de Monsieur FERREIRA, propriétaire du fond de commerce.

Maître DE LAGAUSIE

En second lieu, Monsieur FERREIRA indique dans son Dire ne pouvoir être rendu responsable "pour les nuisances sonores qui sont dues par la présence de clients sur le trottoir qui discutent dans la mesure où il loue le local avec aucune terrasse."

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Or, une partie des nuisances sont dues à la présence de clients bruyants non pas sur le trottoir mais sous le balcon des consorts PIVOT-BRET, en extérieur, où la SARL ANESO a installé tables et chaises pour sa clientèle.

Monsieur FERREIRA prétend ne louer aucune terrasse, mais non seulement celle-ci existe et est comprise dans les lieux loués, mais elle est, au surplus, exploitée par la SARL ANESO ce qui est démontré par les constats d'Huissier les 25 février 2022 et 27 novembre 2020.

De deux choses l'une :

- soit cette terrasse est comprise dans l'emprise du bail et Monsieur FERREIRA ne peut prétendre que son exploitation n'est pas conforme au bail ;
- soit l'exploitation de cette terrasse n'est pas conforme au bail et il appartenait à Monsieur FERREIRA de mettre en œuvre l'ensemble des moyens juridiques à sa disposition pour contraindre son locataire à respecter les énonciations du bail.

Il n'est pas inutile de rappeler que cette terrasse permet à la SARL ANESO d'organiser des concerts (constat du 27 novembre 2020) où d'y installer une piscine (constat du 22 novembre 2020).

Réponse de l'Expert :

Monsieur FERREIRA devait en effet, comme le dit Maître DE LAGAUSIE, « mettre en œuvre l'ensemble des moyens juridiques à sa disposition pour contraindre son locataire à respecter les énonciations du bail ».

Maître DE LAGAUSIE

En troisième lieu, Monsieur FERREIRA prétend que :

"Les mesures ont mis également en lumière les insuffisances des isolements acoustiques des logements et notamment celui des requérants à l'expertise. Ainsi, un plancher en bois sans isolation, des fenêtres PVC ancienne génération qui laissent passer un niveau de bruit résiduel élevé notamment dû à la fréquence de la circulation sur l'axe passant qui jouxte les deux logements."

Or, les bruits résiduels dus à la route étaient connus des requérants depuis leurs acquisitions, datant pour le couple PIVOT-BRET de 1999 pour le premier logement et 2007 pour le second.

Ces bruits n'ont jamais empêché l'habitabilité de ces logements contrairement aux nuisances sonores causées par l'exploitation du bar L'EMBUSCADE.

Par ailleurs, et sur un plan juridique, il n'appartient pas aux voisins d'isoler leur logement pour faire face à une émergence sonore résultante d'une exploitation anormale d'un fonds de commerce.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il appartenait à la SARL ANESO, si elle entendait poursuivre une exploitation engendrant des bruits importants d'isoler son propre local pour que celui-ci ne crée pas de nuisances aux voisins.

En tout état de cause, l'émergence sonore pour que vous avez mesurée vise précisément à déterminer l'augmentation par rapport aux bruits ambiants.

De sorte que l'émergence mesurée tient bien compte dans les bruits ambiants considérés comme niveau moyen sonore le bruit de la route.

Et, vos mesures démontrent que cette émergence est régulièrement dépassée.

Par ailleurs, des travaux d'isolation phoniques ont été mis en œuvre par Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET lesquels ont remplacé des fenêtres durant l'année 2020.

Ces travaux ont été effectués pour réduire les nuisances en provenance du local de L'EMBUSCADE mais n'ont pas permis, comme vous avez pu le constater, de mettre un terme à ces dernières.

Réponse de l'Expert :
Nous nous sommes déjà exprimés précédemment sur ces sujets et nous reprenons nos réponses :

Concernant le manque d'isolation du local ; Monsieur FERREIRA a fait l'acquisition du bâtiment en l'état et n'a pas fait de travaux particuliers entre le local commercial et les logements voisins. Monsieur FERREIRA n'est donc pas responsable du manque d'isolation acoustique.
Cependant, Monsieur FERREIRA, doit mettre en conformité le local vis-à-vis des normes incendie et faire refaire le plafond du local commercial. A ce moment -là, Monsieur FERREIRA a l'obligation d'appliquer la règlementation acoustique des bâtiments actuels à savoir de faire en sorte que l'isolement vis-à-vis du logement BRET/PIVOT soit au minimum de 58 dB.

Concernant la SARL ANESO, nous partageons l'avis de Maître DE LAGAUSIE qui dit qu'il appartient à l'exploitant de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour pouvoir exercer son activité sans déranger son voisinage et donc de faire les travaux d'isolation nécessaire.
C'est pourquoi, nous avons mentionné en réponse au chef de mission N°6 qu'il appartient à la SARL ANESO de prendre à sa charge les travaux d'isolation du mur latéral puisque Monsieur FERREIRA doit faire réaliser les travaux du plafond à sa charge.

Concernant l'émergence, nous tenons à préciser à Maître DE LAGAUSIE que ce n'est pas l'émergence qui est dépassée mais les seuils règlementaires d'émergences. Maître DE LAGAUSIE n'étant pas experte dans le domaine de l'acoustique, fait en quelque sorte une erreur de langage.
D'ailleurs à ce sujet, nous avons analysé les résultats de l'étude d'impact sur la base du décret d'aout 2006 des bruits de voisinage et non sur la base des établissements diffusant de la musique amplifiée dont les tolérances pour le logement contigus sont plus faibles à savoir de 3 dB pour l'émergence global et dans chacune des bandes d'octave pour les émergences spectrales.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Nous pensons à ce sujet que la SARL ANESO devrait changer son système de diffusion sonore sui est trop puissant dans cette petite copropriété avec cette proximité des logements de type habitations contiguës.
Maître DE LAGAUSIE

En quatrième lieu, Monsieur FERREIRA tente de remettre en cause la qualité de la composition des murs.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'il n'existe pas de mur de séparation entre l'enseigne L'EMBUSCADE et le logement PIVOT-BRET.

Il vous est demandé de procéder à des investigations supplémentaires faire pour savoir si, s'agissant d'un logement ancien, l'importance du niveau sonore est due à une musique trop forte ou à une insuffisance de niveau acoustique de l'immeuble.

Ces investigations sont manifestement tout à fait inutiles.

Vous avez démontré par vos mesures que l'émergence sonore est largement supérieure aux exigences réglementaires.

Le local commercial est exploité dans un immeuble ancien en copropriété dont le locataire est réputé connaître les caractéristiques techniques.

De sorte que s'il s'agit d'un immeuble qui, fait de son ancienneté, ne présente pas une isolation suffisante, le locataire se devait de prendre toutes mesures et d'effectuer tous travaux pour éviter que son exploitation crée des nuisances aux occupants voisins.

Il n'appartient pas aux copropriétaires ou aux voisins de mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique pour permettre à un locataire commercial de poursuivre une exploitation sonore sans faire pour celle-ci les moindres travaux d'adaptation.

Réponse de l'Expert :

Nous partageons tout à fait le point de vue de Maître DE LAGAUSIE sur le fait que l'exploitation du local commercial par la SARL ANESO n'est pas du tout adaptée au lieu dans un immeuble ancien.
La combinaison de diffusion de musique trop forte à un manque de performance des isolements acoustiques, mène à des dépassements des seuils limites règlementaires et par conséquent à des nuisances sonores.
Monsieur FERREIRA n'étant pas responsable du manque d'isolation puisqu'il a fait l'acquisition du local commercial en l'état, c'est bien à la SARL ANESO de s'adapter au local qu'elle loue, ce qui n'est à l'évidence pas le cas.

Maître DE LAGAUSIE

En cinquième lieu, mes clients contestent la phrase suivante du Dire de Monsieur FERREIRA :

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

"Mon client lors de la dernière expertise, alors qu'il se trouvait dans le logement à l'étage aujourd'hui propriété PIVOT et en votre présence et celle de Monsieur BRET a pu faire constater qu'existait entre le couloir et la cuisine non pas un mur plein mais une porte scellée qui a été dissimulée par la création d'un placard côté TRAN et côté BRET la porte visible scellée."

Cette assertion est fausse.

Monsieur FERREIRA n'a pas pu constater qu'il existait une porte scellée à la place d'un mur plein, la porte étant amovible et le mur visible derrière celle-ci.

La porte scellée côté PIVOT-BRET n'a pas été dissimulée par la création d'un placard côté TRAN MANH SUNG-GUILLET, puisqu'un mur existe entre la porte décorative et le placard construit le 18 juillet 2020 soit plus de 2 ans après l'apparition des nuisances.

Lors de la vente en 2018 du logement à Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET par les consorts PIVOT-BRET, cette ouverture entre les deux logements a été fermés.

La fermeture est composée de trois épaisseurs de placoplâtre collées (côté PIVOT-BRET) plus deux épaisseurs de laine de verre au milieu plus trois épaisseurs de placoplâtre côté TRAN MANH SUNG-GUILLET.

Les travaux ont été entrepris par la société NAJ CONSTRUCTION suivant facture du 20 avril 2018 dont vous trouverez ci-joint, copie.

Ainsi, les travaux ont donc été réalisés dans les règles de l'art et étaient de nature à refermer l'ouverture existante par la réalisation d'un mur plein constaté après ouverture du placard côté TRAN MANH SUNG-GUILLET lors de la deuxième réunion d'expertise.

À la suite de ces travaux de fermeture, le couple PIVOT-BRET apposaient sur le mur de séparation dans leur cuisine l'ancienne porte à titre de décoration et de système d'accrochage d'ustensiles.

De leur côté, les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET ont installé un placard contre le mur de séparation le 18 juillet 2020. Vous trouverez ci-joint, les photographies du mur prises à partir de chaque logement.

Il n'est donc absolument pas nécessaire de faire intervenir un sapiteur sur cet élément ce qui aggraverait le montant de votre expertise et rallongerait ces délais sans aucune justification.

Au surplus, les nuisances sonores sont entendues dans le salon des consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET qui se situe au rez-de-chaussée et vos mesures sonomètres inopinées ont été réalisées depuis cette pièce.

Réponse de l'Expert :

Nous ne nous prononçons pas sur ce sujet puisque nous considérons qu'il n'est en aucun cas en lien avec le problème dans cette affaire qui concerne le ou les bruits qui proviennent du local commercial loué par la SARL ANESO au rez-de-chaussée de l'immeuble alors que le sujet évoqué concerne l'étage entre les deux logements voisins.

Maître DE LAGAUSIE

En sixième lieu, Monsieur FERREIRA ne peut tenter de vous convaincre qu'il incomberait à l'ensemble de la copropriété d'effectuer des travaux sur les parties communes de murs et planchers et d'en répartir le coût.

Seuls des travaux d'aménagements internes et efficaces d'insonorisation doivent être réalisés par des professionnels dans le local appartenant à Monsieur FERREIRA, éventuellement à la charge de ses locataires, ce qui n'intéressent d'ailleurs pas mes clients.

Mais c'est bien le type d'exploitation autorisé par Monsieur FERREIRA dans le cadre du bail commercial auquel mes clients ne sont pas partis qui entraîne les nuisances.

C'est cette exploitation qui rend des travaux nécessaires et avant celle-ci, la copropriété fonctionnait sans nuisance.

Vous rappelez d'ailleurs dans votre note que le règlement de copropriété interdit normalement toute exploitation qui entraînerait du bruit pour les autres copropriétaires.

Par ailleurs, des travaux d'insonorisation intérieure ne régleront pas les difficultés sonores venant du bruit de la terrasse extérieure.

Par ailleurs, vous avez été destinataire d'un Dire du Conseil de la SARL ANESO.

Celui-ci appelle de la part de mes clients les observations suivantes.

Les appels à la gendarmerie ne peuvent constituer un harcèlement dans la mesure où vos mesures sonométriques démontrent la gêne pour les voisins. Il est également inexact d'indiquer que les nuisances n'existeraient que les soirs de concert ce qui est contraire à vos mesures sonométriques.

À cet égard, il doit être noté que les autorisations prétendument sollicitées auprès de la Mairie de MIOS n'ont jamais été fournies à mes clients malgré la demande de ces derniers auprès de la Mairie et n'ont jamais été produites par la SARL ANESO.

En tout état de cause, une autorisation de concert ne permet pas à la SARL ANESO de troubler la tranquillité des autres copropriétaires de l'immeuble ou des voisins.

La musique n'est qu'une partie des nuisances sonores lesquelles sont également constituées des bruits de conversations depuis l'intérieur et de la musique de l'enceinte Marshall hors concert.

Au surplus, la SARL ANESO met en œuvre des dispositifs de diffusion sonore à l'extérieur sous la terrasse en ce compris l'enceinte Marshall ce qui résulte du constat d'Huissier du 25 février 2022.

Cette source de bruit a contraint les consorts TRAN MANH SUNG-GUILLET à procéder à la mise en œuvre de double vitrage phonique sur leur immeuble.

La musique est bien faite à la façon d'un musicien professionnel ce qui est démontré par les émergences sonores que vous avez pu mesurer qui sont anormalement élevées et réactualisées en permanence.

La musique est un élément central de l'activité de l'établissement.

Il est également inexact de prétendre que les horaires de fermeture de l'établissement auraient été avancés, vos propres enregistrements démontrant la fermeture de l'établissement à 00 H 45.

Celui-ci ferme très régulièrement après minuit, en totale contradiction avec les horaires affichés.

Le constat d'huissier du 25 février 2022 démontre que la page Facebook de l'établissement insiste sur le fait que l'horaire de fermeture à 22 H n'est qu'indicatif.

Enfin, le locataire prétend ne pas être responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour l'exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Or, elle est responsable de son exploitation laquelle doit se faire dans le respect de la tranquillité des autres copropriétaires et des voisins et doit mettre en œuvre tous travaux pour que cette exploitation puisse se réaliser dans les lieux loués dans le respect de la réglementation et du voisinage.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

J'en adresse copie à mes contradicteurs.
Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués ».

Réponse de l'Expert :

Nous partageons tout à fait l'avis de Maître DE LAGAUSIE sur le fait que l'exploitation du local commercial de Monsieur FERREIRA par la SARL ANESO dans les conditions actuelles, ne serait pas adapté même après les travaux d'isolation.
La situation actuelle est entièrement de la responsabilité de la SARL ANESO qui, nous l'avons déjà vu, ne respectent pas les règles du règlement de copropriété concernant le bruit et le respect du voisinage et ne respecte pas la règlementation acoustique des bruits de voisinage.
Par contre, concernant l'organisation de concerts, selon un nombre maximal par année, sous autorisation de la maire, ne rentre pas dans le cadre, ni du règlement de corporéité, ni dans le cadre de la réglementation acoustique, puisqu'il s'agit d'une autorisation municipale à titre exceptionnelle et selon des horaires prédéfinis.
Concernant la participation des parties demanderesses aux travaux d'isolation, nous partageons également l'avis de Maître DE LAGAUSIE sur le fait qu'ils sont à la charge uniquement de Monsieur FERREIRA et de la SARL ANESO qui loue le local.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Quant aux horaires de fermeture de l'établissement, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur ce sujet puisque la SARL ANESO a une autorisation jusqu'à deux heures du matin.

Dire N°3 de Maître DE LAGAUSIE

mlt.expert.acoustique@gmail.com

De: Charlotte DE LAGAUSIE <charlotte.delagausie@gll-avocats.fr>
Envoyé: lundi 12 juin 2023 16:23
À: mlt.expert.acoustique@gmail.com; cabinet.saintgermainpeny@orange.fr; abm.lb.avocats@gmail.com
Objet: 21010004 - PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (SURAVENIR) - 20-0065095 - Ordonnance référé TJ Bordeaux du 05/07/2021 - RG 21/00652 - 498023 - ANESO
Pièces jointes: Pièce 46. Lettre d'information aux riverains du Maire de Mios du 01-06-2023.pdf; Bordereau de pièce complémentaire à Mr LE TALLEC.pdf

DIRE A EXPERT

Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans cette affaire à la suite de nos Dires précédents.

Je vous prie de trouver ci-joint, une copie du courrier reçu par mes clients dans leur boîte aux lettres le 5 juin dernier.

Contrairement à ce qu'a indiqué la SARL ANESO dans les Dires qui vous ont été adressés, des concerts sont bien prévus dans le courant de l'été de sorte que l'entreprise diffusera de la musique à la façon d'un musicien professionnel.

Ceci démontre, au surplus, que la SARL ANESO n'entend pas mettre un terme aux nuisances subies par ses voisins et que vous aviez relevées dans votre note expertale n° 3.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Charlotte de LAGAUSIE
Avocat associée
34, Rue Servandoni – 33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 99 50 50 – Fax: 05 56 24 71 08
Cabinet secondaire : 93, Cours du Général Leclerc – 33210 LANGON

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "Message") sont confidentiels ou même couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce Message par erreur, merci de nous en avertir immédiatement soit en répondant à ce courrier, soit par téléphone au +33 (0)5 56 99 50 50. L'AARPI Gravellier-Lief-de Lagausie-Rodrigues décline toute responsabilité au titre de ce Message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation.

This message is confidential and may be legally privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system; you must not copy or disclose the contents of this message or any attachment to any other person.

1

Maître DE LAGAUSIE

« Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans cette affaire à la suite de nos Dires précédents.

Je vous prie de trouver ci-joint, une copie du courrier reçu par mes clients dans leur boîte aux lettres le 5 juin dernier.

Contrairement à ce qu'a indiqué la SARL ANESO dans les Dires qui vous ont été adressés, des concerts sont bien prévus dans le courant de l'été de sorte que l'entreprise diffusera de la musique à la façon d'un musicien professionnel.

Ceci démontre, au surplus, que la SARL ANESO n'entend pas mettre un terme aux nuisances subies par ses voisins et que vous aviez relevées dans votre note expertale n° 3.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoué ».

Réponse de l'Expert :

Encore une fois, concernant les concerts, ils sont soumis à autorisation et nous pensons que dans ce cas précis, il ne s'agit pas d'une nuisance sonore mais bien d'un événement exceptionnel et que c'est au voisinage de faire avec et de s'adapter.

Selon-nous, ces événements ne sont pas du tout du même ordre que les nuisances sonores générées par la diffusion de musique quasi quotidienne par la SARL ANESO dans ce lieu qui n'est pas adapté à cela en raison du manque d'isolation entre le local commercial et les deux logements contigus, et en raison de la proximité et du règlement de copropriété qui stipule bien de ne pas déranger son voisinage.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire N°4 de Maître DE LAGAUSIE

mlt.expert.acoustique@gmail.com

De: Charlotte DE LAGAUSIE <charlotte.delagausie@gll-avocats.fr>
Envoyé: lundi 10 juillet 2023 14:55
À: mlt.expert.acoustique@gmail.com; abm.lb.avocats@gmail.com; cabinet.saintgermainpeny@orange.fr
Objet: 21010004 - PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (23) - Ordonnance référé TJ Bordeaux du 05/07/2021 - RG 21/00652 - ANESO - 498023
Pièces jointes: Bordereau de pièces complémentaires à Mr LE TALLEC (47 et 48).pdf; Pièce 48 Photographie compte FACEBOOK (2).pdf; Pièce 48 Photographie compte FACEBOOK.pdf; Pièce 47 Arrêt d'autorisation d'occupation 27032023.pdf

DIRE A EXPERT

Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans cette affaire dans laquelle Madame PIVOT et Monsieur BRET m'ont remis l'arrêté de la Mairie que vous trouverez joint qui autorise, d'une part, l'organisation de soirées musicales et, d'autre part, l'installation d'une terrasse par la société L'EMBUSCADE sous leurs fenêtres.

Vous trouverez également ci-joint, les photos extraites du site Facebook du bar L'EMBUSCADE concernant la soirée musicale organisée le 17 juin 2023.

Vous pourrez constater que l'ensemble du matériel professionnel de sono est installé sur la terrasse devant le bar, à l'extérieur, terrasse qui se situe sous l'appartement et le balcon de Madame PIVOT et de Monsieur BRET.

Il importe peu que cette manifestation ait été acceptée par la Mairie, elle a créé de nouvelles nuisances et se trouve contraire au règlement de copropriété de l'immeuble.

Il est rappelé que celui-ci interdit le bruit de nature à gêner les autres copropriétaires, surtout par l'usage de parties communes.

La société l'EMBUSCADE prévoit de réitérer ce type de soirée à plusieurs reprises pendant l'été.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport.

J'en adresse copie à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Chère Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Charlotte de LAGAUSIE
Avocat associée
34, Rue Servandoni – 33000 BORDEAUX
Tél. : 05.56.99.50.50 – Fax. 05.56.24.71.09
Cabinet secondaire : 93, Cours du Général Leclerc – 33210 LANGON

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "Message") sont confidentiels ou même couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce Message par erreur, merci de nous en avertir immédiatement soit en répondant à ce courrier, soit par téléphone au +33 (0)5 56 99 50 50. L'AARPI Gravelier-Lief-de Lagausie-Rodrigues décline toute responsabilité au titre de ce Message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation.

This message is confidential and may be legally privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system; you must not copy or disclose the contents of this message or any attachment to any other person.

1

Maître DE LAGAUSIE

« Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans cette affaire dans laquelle Madame PIVOT et Monsieur BRET m'ont remis l'arrêté de la Mairie que vous trouverez joint qui autorise, d'une part, l'organisation de soirées musicales et, d'autre part, l'installation d'une terrasse par la société L'EMBUSCADE sous leurs fenêtres.

Vous trouverez également ci-joint, les photos extraites du site Facebook du bar L'EMBUSCADE concernant la soirée musicale organisée le 17 juin 2023.

Vous pourrez constater que l'ensemble du matériel professionnel de sono est installé sur la terrasse devant le bar, à l'extérieur, terrasse qui se situe sous l'appartement et le balcon de Madame PIVOT et de Monsieur BRET.

Il importe peu que cette manifestation ait été acceptée par la Mairie, elle a créé de nouvelles nuisances et se trouve contraire au règlement de copropriété de l'immeuble.

Il est rappelé que celui-ci interdit le bruit de nature à gêner les autres copropriétaires, surtout par l'usage de parties communes.

La société l'EMBUSCADE prévoit de réitérer ce type de soirée à plusieurs reprises pendant l'été.

Je vous remercie de considérer la présente comme un Dire, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport. J'en adresse copie à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Chère Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoués ».

Réponse de l'Expert :

Une fois encore, l'organisation de concert est un 'événements exceptionnels qui fait l'objet d'autorisation municipale.

La présence de la terrasse fait également l'objet d'une autorisation.

Par contre, l'activité aux allures festives de la SARL ANESO va tout à fait à l'encontre du respect du règlement de copropriété et est tout à fait inadaptée au lieu et à la proximité avec les logements d'habitation des parties demanderesses.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dire N°5 de Maître DE LAGAUSIE

mlt.expert.acoustique@gmail.com

De: Charlotte DE LAGAUSIE <charlotte.delagausie@gll-avocats.fr>
Envoyé: jeudi 10 août 2023 17:42
À: abm.lb.avocats@gmail.com; cabinet.saintgermainpeny@orange.fr; mlt.expert.acoustique@gmail.com
Cc: marie.philou@wanadoo.fr; olivier.tranmanhsung@gmail.com
Objet: 21010004 - PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (23)

Monsieur l'expert,
J'interviens auprès de vous dans cette affaire pour vous informer de faits nouveaux.
Dans la nuit du 27 au 28 juillet dernier, en raison de nuisances sonores importantes bien après 22 heures, mes clients ont été contraint de solliciter l'intervention des forces de l'ordre qui se sont déplacées afin de rappeler les gérants du bar l'Embuscade au respect de la législation et du bon voisinage.
Ceci démontre, s'il en était besoin, que l'activité ne s'achève pas à 22 heures comme le prétend le locataire commercial et qu'il n'est fait aucun effort pour adapter l'activité aux nécessités du voisinage.
Une nouvelle fois, ce comportement est contraire à l'ensemble des énonciations du règlement de copropriété qui réglemente très clairement le bruit.
Or, le locataire commercial a l'obligation de respecter le règlement, et, à défaut, il appartient au bailleur de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail commercial.
Je vous remercie de considérer la présente comme un dire dont j'adresse copie à mes contradicteurs.
Votre bien dévouée

Nous vous informons de la réouverture du Cabinet.
Toutefois, compte-tenu de la situation sanitaire actuelle et de la nécessité de limiter les contacts physiques, nous vous remercions de bien vouloir privilégier au maximum les échanges par emails.
L'accueil téléphonique sera assuré du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00.
Nous demeurons à votre entière disposition pour le traitement de vos dossiers qui demeurent notre priorité.

PS : Merci de noter la modification de l'adresse postale du cabinet.

Charlotte de LAGAUSIE
Avocat associée
34, Rue Servandoni – 33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 99 50 60 – Fax. 05 56 24 71 00
Cabinet secondaire : 93, Cours du Général Leclerc – 33210 LANGON

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "Message") sont confidentiels ou même couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce Message par erreur, merci de nous en avertir immédiatement soit en répondant à ce courrier, soit par téléphone au +33 (0)5 56 99 50 50. La SCP Gravellier-Lief-de Lagausie-Rodrigues décline toute responsabilité au titre de ce Message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation.

This message is confidential and may be legally privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system; you must not copy or disclose the contents of this message or any attachment to any other person.

1

Maître DE LAGAUSIE

« Monsieur l'expert,

J'interviens auprès de vous dans cette affaire pour vous informer de faits nouveaux.

Dans la nuit du 27 au 28 juillet dernier, en raison de nuisances sonores importantes bien après 22 heures, mes clients ont été contraint de solliciter l'intervention des forces de l'ordre qui se sont déplacées afin de rappeler les gérants du bar l'Embuscade au respect de la législation et du bon voisinage.

Ceci démontre, s'il en était besoin, que l'activité ne s'achève pas à 22 heures comme le prétend le locataire commercial et qu'il n'est fait aucun effort pour adapter l'activité aux nécessités du voisinage.

Une nouvelle fois, ce comportement est contraire à l'ensemble des énonciations du règlement de copropriété qui réglemente très clairement le bruit.

Or, le locataire commercial a l'obligation de respecter le règlement, et, à défaut, il appartient au bailleur de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail commercial.

Je vous remercie de considérer la présente comme un dire dont j'adresse copie à mes contradicteurs.

Votre bien dévouée ».

Réponse de l'Expert :

Encore une fois, nous partageons l'avis de Maître DE LAGAUSIE sur le fait que l'activité aux allures festives de la SARL ANESO va tout à fait à l'encontre du respect du règlement de copropriété et est tout à fait inadaptée au lieu et à la proximité avec les logements d'habitation des parties demanderesses.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dires N°1 de Maître SAINT GERMAIN PENY

SELARL Saint Germain Peny
Avocat

C. SAINT GERMAIN PENY
Avocat à la Cour

D.E.S.S en droit des affaires
D.E.A en droit privé
Certificat d'Administrations des Entreprises (IAE)
Mandataire en transactions immobilières

En collaboration avec :
Pierre-Jean DONNADILLE

Cabinet Principal :

356 Boulevard de la Plage
BP 26
33312 ARCACHON CEDEX
Tel : 05.56.83.16.02
cabinet.saintgermainpeny@orange.fr

Cabinets Secondaires :

123 Cours de Verdun
33470 GUJAN-MESTRAS
Tel : 05.56.66.59.42

57 Avenue Montesquieu
33160 ST MEDARD EN JALLES
Tel : 05.56.05.88.20

50 Rue Jean de la Fontaine
40600 BISCARROSSE
05.58.08.07.30

45, Cours d'Albret
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.53.29.56

Monsieur Michaël LE TALLEC
16 rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

Arcachon, le 6 juillet 2022

N/Réf. : FERREIRA/PIVOT
498023 - CP/CP

Monsieur l'Expert,

Suite à la note expertale N° 2 , mon client tient à faire les observations suivantes et à préciser que vous avez indiqué en page 17 qu' il serait idéal de refaire les mesures dans des conditions de circulation moins importantes ;

Cependant, mon client tient à indiquer que lors de l'expertise, la visite de l'appartement de Mr BRETT et MME PIVOT, en leur présence a permis de constater qu'une porte qui reliait à l'époque ou MME PIVOT était propriétaire du lot lui appartenant actuellement et de celui propriété actuelle Mr TRANMANH SUNG était toujours présente. Dès lors, Mr BRETT a indiqué sur interpellation qu'il avait reconstruit le mur à l'identique, or, la présence de cette porte démontre que il n'y a pas eu une reconstruction à l'identique et que des lors les 2 logements du haut ne sont pas isolés acoustiquement en conformité.

Il peut en découler que chaque propriétaire entend également des bruits provenant de l'appartement d'a côté et non pas uniquement ceux du commerce du bas.

Mon client se pose la question de savoir si le mur a été réellement reconstruit come indiqué par MR BRETT ou si en réalité il y a une porté coté propriété BRETT et un placard en parallèle coté propriété TRAN MANH.

Il convient que ce point soit éclairci lors de la prochaine expertise car dans ce il y aurait tout un pan de mur sans aucune isolation phonique et non conforme.

Mon client souhaite donc que soit examiné dans le cadre des prochaines réunions d'expertise la conformité de ce mur qui peut entrer en cause dans certaines nuisance subies.

Mon client vous produit le permis de construire accordé le 18 aout 1994 (Pièce N°7) et celui du 10 Janvier 1996 (Piece N° 8) puisque vous aviez demandé l'ensemble des permis obtenus par mon client sur cette propriété.

Mon client précise qu'en revanche il n'a effectué aucun travaux sur la parties intérieure des locaux, d'autant que le bail précise que les travaux intérieurs et extérieurs sont à la charge du locataires .

Mon client tient à préciser qu'il est propriétaire depuis 1992 et que l'activité exercée dans le local conformément au bail est identique depuis le début état précisé que lors de l'acquisition de MME PIVOT , le local commercial était déjà en place avec occupation par la cave à vins de MIOS .

J'adresse copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

P.J

2/2

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître SAINT GERMAIN PENY

Monsieur l'Expert,

Suite à la note expertale N° 2, mon client tient à faire les observations suivantes et à préciser que vous avez indiqué en page 17 qu'il serait idéal de refaire les mesures dans des conditions de circulation moins importantes ;

Cependant, mon client tient à indiquer que lors de l'expertise, la visite de l'appartement de Mr BRETT et MME PIVOT, en leur présence a permis de constater qu'une porte qui reliait à l'époque ou MME PIVOT était propriétaire du lot lui appartenant actuellement et de celui propriété actuelle Mr TRANMANH SUNG était toujours présente. Dès lors, Mr BRETT a indiqué sur interpellation qu'il avait reconstruit le mur à l'identique, or, la présence de cette porte démontre qu'il n'y a pas eu une reconstruction à l'identique et que des lors les 2 logements du haut ne sont pas isolés acoustiquement en conformité.

Il peut en découler que chaque propriétaire entend également des bruits provenant de l'appartement d'a côté et non pas uniquement ceux du commerce du bas.

Mon client se pose la question de savoir si le mur a été réellement reconstruit comme indiqué par MR BRETT ou si en réalité il y a une porte coté propriété BRETT et un placard en parallèle coté propriété TRAN MANH.

Il convient que ce point soit éclairci lors de la prochaine expertise car dans ce il y aurait tout un pan de mur sans aucune isolation phonique et non conforme.

Mon client souhaite donc que soit examiné dans le cadre des prochaines réunions d'expertise la conformité de ce mur qui peut entrer en cause dans certaines nuisances subies.

Réponse de l'Expert :

Le sujet évoqué par Maître SAINT GERMAIN PENY concernant « la visite de l'appartement de Mr BRETT et MME PIVOT, en leur présence a permis de constater qu'une porte qui reliait à l'époque ou MME PIVOT était propriétaire du lot lui appartenant actuellement et de celui propriété actuelle Mr TRANMANH SUNG était toujours présente » *n'a pas de lien direct avec le sujet du bruit émanent du local commercial du rez-de-chaussée.*

Il concerne l'isolement entre les deux logements voisins de l'étage. Par conséquent, il ne nous parait pas nécessaire de nous attarder sur ce point.

Maître SAINT GERMAIN PENY

Mon client vous produit le permis de construire, accordé le 18 aout 1994. (Pièce N°7) et celui du 10 Janvier 1996 (Piece N° 8) puisque vous aviez demandé l'ensemble des permis obtenus par mon client sur cette propriété.

Mon client précise qu'en revanche il n'a effectué aucun travail sur la partie intérieure des locaux, d'autant que le bail précise que les travaux intérieurs et extérieurs sont à la charge du locataire.

Mon client tient à préciser qu'il est propriétaire depuis 1992 et que l'activité exercée dans le local conformément au bail est identique depuis le début état précisé que lors de l'acquisition de MME PIVOT, le local commercial était déjà en place avec occupation par la cave à vins de MIOS.

J'adresse copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

Réponse de l'Expert :

Nous avons bien reçu les permis de construire remis par Maître SAINT GERMAIN PENY pour son client Monsieur FERREIRA.

Ceux-ci ne sont pas en lien en effet avec les aménagements intérieurs de l'immeuble mais simplement avec la réalisation de garages à l'extérieur.

Par ailleurs, nous ne partageons pas l'avis de Maître SAINT GERMAIN PENY et de son client Monsieur FERREIRA sur le fait que l'activité du local commercial est restée inchangée. L'activité de la cave à vin de Mios qui occupait précédemment le local, était à priori celle d'une réelle cave à vin avec dégustation. L'activité de la SARL ANESO et également une cave mais avec organisation d'événements festifs accompagnée de diffusion de musique

Alors que l'activité depuis la reprise du bail commercial par la SARL ANESO a pris l'allure d'un lieu festif et ambiancé qui conduit à la situation actuelle avec les nuisances sonores répétées et un non-respect du règlement de copropriété et de la réglementation acoustique des bruits de voisinage.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dires N°2 de Maître SAINT GERMAIN PENY

SELARL Saint Germain Peny
Avocat

C. SAINT GERMAIN PENY
Avocat à la Cour

D.E.S.S en droit des affaires
D.E.A en droit privé
Certificat d'Administrations des Entreprises (IAE)
Mandataire en transactions immobilières

En collaboration avec :
Pierre-Jean DONNADILLE

Cabinet Principal :

356 Boulevard de la Plage
BP 26
33312 ARCACHON CEDEX
Tel : 05.56.83.16.02
cabinet.saintgermainpeny@orange.fr

Cabinets Secondaires :

123 Cours de Verdun
33470 GUJAN-MESTRAS
Tel : 05.56.66.59.42

57 Avenue Montesquieu
33160 ST MEDARD EN JALLES
Tel : 05.56.05.88.20

50 Rue Jean de la Fontaine
40600 BISCARROSSE
05.58.08.07.30

45, Cours d'Albret
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.55.29.56

Monsieur Michaël LE TALLEC
16 rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

Arcachon, le 2 novembre 2022

N/Réf. : FERREIRA/PIVOT
498023 - CP/CP

DIRE N°2
Article 276 du C.P.C.

Monsieur l'Expert,

Dans l'affaire citée en référence,

Ce dire annule et remplace le précèdent dire

- **Sur l'insuffisance d'isolation**

La SARL ANESO indique ne pas être responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Mon client tient à faire remarquer que le bail qui le lié à la société ANESO est un bail commercial avec pour objet le commerce de détail de vin à consommer sur place ou à emporter, café chocolat et tout produit d'alimentation ainsi que la petite restauration.

Dès lors, mon client ignorait puisque d'ailleurs, il ne réside pas sur place que son locataire exerçait dans les locaux une activité de réception de la clientèle avec un fond sonore musical en ce compris en période nocturne et ce alors que jusqu'à présent les locaux avaient été loués à une cave à vin sans qu'il n'y ait aucune plainte du voisinage.

Par ailleurs, je constate que dans les pièces qui avaient été produites par les consorts PIVOT/TRAN Il a été fait état dans les mails échangés et notamment adressés à la police municipale de musique en dehors du local commercial (mail du 29 septembre 2019).

Mon client ne peut être rendu responsable pour les nuisances sonores qui sont dues par la présence de clients sur le trottoir qui discutent Dans la mesure où il loue le local avec aucune terrasse.

Les mesures que vous avez prises et qui font l'objet de l'étude de de la note numéro 3 en date de juin 2022 ont mis également en lumière les insuffisances des isolements acoustiques des logements et notamment de celui des requérants à l'expertise.

Ainsi un plancher en bois sans isolation des fenêtres PVC ancienne génération qui laissent passer un niveau de bruit résiduel élevé notamment du à la fréquence de la circulation sur l'axe passant qui jouxte les 2 logements.

- **Sur la composition des murs**

Selon les dires de Monsieur BRET, le mur de séparation entre l'immeuble (enseigne l'Embuscade et logement Madame PIVOT et Monsieur BRET) serait en alios pour une épaisseur d'environ 50 cm".

Monsieur BRET a mis en avant la composition des murs et la faiblesse de l'alios au niveau acoustique.

Il me semble donc nécessaire que vous puissiez faire des investigations supplémentaires pour savoir si s'agissant d'un logement ancien si l'importance du niveau sonore est dû à une musique mise trop forte ou à une insuffisance du niveau acoustique de l'immeuble.

Ce point me semble être essentiel et doit être investigué car si l'immeuble est aux normes acoustique actuelles, les nuisances proviennent obligatoirement d'un niveau sonore trop important dont la responsabilité incombe à l'occupant du local (preneur) qui doit prendre toutes les dispositions pour faire cesser ce niveau sonore voire à prendre à sa charge les travaux encombrants à la mise en place de la musique puisque le bail initial ne mentionne nullement que l'établissement reçoit du monde de nuit sur fond d'ambiance musicale.

En effet, contrairement à ce qu'indique le conseil de la société ANESO, le bail mentionne que les grosses réparations incombent au propriétaire, mais cette clause ne peut viser que les travaux rendus nécessaires pour l'exploitation des locaux.

Or, comme le mentionne le bail commercial, il n'était nullement prévu qu'il y ait une exploitation commerciale avec fond sonore et cela n'est pas mentionné dans la destination des locaux..

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Si donc le preneur veut exercer une activité musicale non mentionné au bail, les travaux ne peuvent que être mis à sa charge.

S'en revanche, le niveau sonore est également dû à l'insuffisance de l'isolation acoustique de l'ensemble de l'immeuble et notamment des 2 logements occupés par MR PIVOT et Mr BRET dans ce cas, les mesures à prendre consistent dans des travaux sur les logements qui impacteront également les parties communes.

Mon client lors de la dernière expertise, alors qu'il se trouvait dans le logement à l'étage aujourd'hui propriété PIVOT et en votre présence et celle de MR BRET a pu faire constater qu'existait entre le couloir et la cuisine ,non pas un mur plein mais une porte scellée qui a été dissimulée par la création d'un placard coté TRAN et coté BRET la porte visible scellée.

En effet, MME PIVOT a acheté à mon client en 1999, le rez de chaussée qui jouxte le local commercial ainsi que l'étage uniquement la partie au-dessus de son rez de chaussée.

Mr FERREIRA lui vend en 2007, la partie de l'étage qui est au-dessus du local commercial et elle va pendant des années occuper sa partie de rez de chaussée et la totalité de l'étage.

Puis elle se décide à vendre la partie de rez de chaussée qu'elle occupe et la partie étage située au-dessus aux consorts TRAN en ayant fait elle-même les travaux de fermeture du local.

Cela signifie que sur cette partie il n'y a pas de mur avec l'isolation nécessaire (mur mitoyen) puisque Mme PIVOT a reconnu à l'expertise avoir fait ces travaux et n'a pas fourni de facture de professionnel ce qui laisse supposer que c'est elle-même, non professionnelle qui a fait les travaux.

Sans doute que si ces travaux avaient été réalisés par un professionnel ce dernier aurait enlever la porte et fait un mur plein sur toute la longueur : cela doit pris en considération car cela peut impacter sur l'importance des nuisances.

Ces travaux ne sont pas faits dans les règles de l'art.

S'agissant d'un immeuble en copropriété, vous comprendrez aisément que l'importance de ces travaux ne peut incomber uniquement à mon client mais ils doivent être pris s'agissant de travaux qui touchent aux parties communes (les murs et le plancher) par la copropriété et sera supporté par l'ensemble des copropriétaires.

Il est par ailleurs nécessaire dans ce cas les travaux ne pouvant être pris qu'après autorisation en AG et il est nécessaire que ces travaux soient détaillés et chiffrés.

3/5

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Il me semble nécessaire qu'intervienne un sapiteur en bâtiment qui pourra nous éclairer sur l'impact de la non-conformité du mur par rapport aux nuisances sonores et puisse nous chiffrer les travaux en bâtiment qui pourraient être fait.

Vous comprendrez aisément que mon client ne peut se contenter de devis qui serait fait par des artisans mandatés par les consorts PIVOT unilatéralement.

En effet, je tiens à faire remarquer que dans vos mesures il a été également mis en avant le fait que les nuisances sonores n'étaient pas uniquement dues à la musique mais également à un passage routier important.

Mes confrères me lisent en copie.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire au sens de l'article 276 du Code de Procédure Civile, et de l'annexer à votre rapport en répondant aux observations qui y sont contenues.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

P.J

4/5

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

COPIE POUR INFORMATION :

Maître Charlotte DE LAGAUSIE
34 rue Servandoni
33000 BORDEAUX
Vos Réf. :
Mail : charlotte.delagausie@gll-avocats.fr

5/5

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître SAINT GERMAIN PENY

« Monsieur l'Expert,

Dans l'affaire citée en référence,

Ce dire annule et remplace le précèdent dire

➢ Sur l'insuffisance d'isolation

La SARL ANESO indique ne pas être responsable des éventuels défauts d'isolation phonique du local donné à bail pour exploitation de son fonds de commerce, ni des éventuels défauts d'isolation phonique des logements voisins.

Réponse de l'Expert :

A ce sujet, nous reprenons notre réponse au chef de mission N°6 concernant les responsabilités :
« Monsieur FERREIRA a fait l'acquisition du local en l'état est n'a pas réalisé de travaux de rénovation sur les cloisons de séparation entre le local commercial et les deux logements voisins et contigus – Monsieur FERREIRA n'est donc pas responsable de ce manque d'isolation ».

Maître SAINT GERMAIN PENY

Mon client tient à faire remarquer que le bail qui le lié à la société ANESO est un bail commercial avec pour objet le commerce de détail de vin à consommer sur place ou à emporter, café chocolat et tout produit d'alimentation ainsi que la petite restauration.

Dès lors, mon client ignorait puisque d'ailleurs, il ne réside pas sur place que son locataire exerçait dans les locaux une activité de réception de la clientèle avec un fond sonore musical en ce compris en période nocturne et ce alors que jusqu'à présent les locaux avaient été loués à une cave à vin sans qu'il n'y ait aucune plainte du voisinage.

Par ailleurs, je constate que dans les pièces qui avaient été produites par les consorts PIVOT/TRAN Il a été fait état dans les mails échangés et notamment adressés à la police municipale de musique en dehors du local commercial (mail du 29 septembre 2019).

Mon client ne peut être rendu responsable pour les nuisances sonores qui sont dues par la présence de clients sur le trottoir qui discutent

Dans la mesure où il loue le local avec aucune terrasse. Les mesures que vous avez prises et qui font l'objet de l'étude de de la note numéro 3 en date de juin 2022 ont mis également en lumière les insuffisances des isolements acoustiques des logements et notamment de celui des requérants à l'expertise.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Réponse de l'Expert :

Nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer su r le fait que Monsieur FERREIRA ignorait ou pas les particularités de l'activité réelle de la société ANESO, car nous n'avons pas d'information précise à ce sujet.

Maître SAINT GERMAIN PENY

Ainsi un plancher en bois sans isolation des fenêtres PVC ancienne génération qui laissent passer un niveau de bruit résiduel élevé notamment du à la fréquence de la circulation sur l'axe passant qui jouxte les 2 logements.

➢ *Sur la composition des murs*

Selon les dires de Monsieur BRET, le mur de séparation entre l'immeuble (enseigne l'Embuscade et logement Madame PIVOT et Monsieur BRET) serait en alios pour une épaisseur d'environ 50 cm". Monsieur BRET a mis en avant la composition des murs et la faiblesse de l'alios au niveau acoustique.

Il me semble donc nécessaire que vous puissiez faire des investigations supplémentaires pour savoir si s'agissant d'un logement ancien si l'importance du niveau sonore est dû à une musique mise trop forte ou à une insuffisance du niveau acoustique de l'immeuble.

Ce point me semble être essentiel et doit être investigué car si l'immeuble est aux normes acoustique actuelles, les nuisances proviennent obligatoirement d'un niveau sonore trop important dont la responsabilité incombe à l'occupant du local (preneur) qui doit prendre toutes les dispositions pour faire cesser ce niveau sonore voire à prendre à sa charge les travaux encombrants à la mise en place de la musique puisque le bail initial ne mentionne nullement que l'établissement reçoit du monde de nuit sur fond d'ambiance musicale.

En effet, contrairement à ce qu'indique le conseil de la société ANESO, le bail mentionne que les grosses réparations incombent au propriétaire, mais cette clause ne peut viser que les travaux rendus nécessaires pour l'exploitation des locaux.

Or, comme le mentionne le bail commercial, il n'était nullement prévu qu'il y ait une exploitation commerciale avec fond sonore et cela n'est pas mentionné dans la destination des locaux.

Si donc le preneur veut exercer une activité musicale non mentionné au bail, les travaux ne peuvent qu'être mis à sa charge.

S'en revanche, le niveau sonore est également dû à l'insuffisance de l'isolation acoustique de l'ensemble de l'immeuble et notamment des 2 logements occupés par MR PIVOT et Mr BRET dans ce cas, les mesures à prendre consistent dans des travaux sur les logements qui impacteront également les parties communes.

Réponse de l'Expert :
*Sur ce point, comme nous avons pu l'expliquer en réponse au chef de mission N° 4, « l'*immeuble est ancien et nous ne connaissons pas la date exacte de sa construction » et Monsieur FERREIRA a fait l'acquisition de l'ensemble immobilier en 1992 sans faire de modifications entre le local commercial et les deux logements.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Nous ne pouvons pas parler des normes actuelles comme le précise Maître SAINT GERMAIN PENY pour les isolements acoustique.
Nous avons repris les valeurs des bâtiments anciens pour interpréter les résultats. Nous reprenons ci-après le tableau de l'évolution de la réglementation.

Tableau 4: Extrait du guide du CNB N°6 - Règlementations acoustiques-bâtiments-novembre 2017

Toutes les valeurs du tableau ci-dessous sont exprimées en $D_{nT,A}$ afin de faciliter la comparaison des exigences des textes.

LOCAL D'ÉMISSION	TEXTES RÉGLEMENTAIRES	PIÈCES DU LOGEMENT RÉCEPTION		
		Pièce principale	Cuisine, salle d'eau	Cabinet d'aisance
Un autre logement	Arrêté du 14/06/1969	50 dB	50 dB	50 dB
	Arrêté du 22/12/1975	50 dB	47 dB	47 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	53 dB	50 dB	
Circulation commune intérieure au bâtiment	Arrêté du 14/06/1969	40 dB	40 dB	40 dB
	Arrêté du 22/12/1975	40 dB	37 dB	37 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	40 dB s'il y a moins de 3 portes entre la circulation et la pièce, sinon 53 dB	37 dB s'il y a moins de 3 portes entre la circulation et la pièce, sinon 50 dB	
Garage individuel d'un autre logement ou garage collectif	Arrêté du 14/06/1969			
	Arrêté du 22/12/1975			
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	55 dB	52 dB	
Local à usage commercial, artisanal ou industriel	Arrêté du 14/06/1969	55 dB	55 dB	55 dB
	Arrêté du 22/12/1975	55 dB	52 dB	52 dB
	Arrêtés du 28/10/1994 et du 30/06/1999	58 dB	55 dB	

- ⇨ *La réglementation en 1969 prévoyait un isolement minimal de 55 dB.*
- ⇨ *La valeur de l'isolement entre le local commercial et le logement de Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG – GUILLET est de 54 dB avec le mur d'alyos*
- ⇨ *Nous considérons à 1 dB prêt que l'isolement acoustique au bruits aériens est suffisant au rez-de-chaussée*
- ⇨ *Les dépassements des seuils règlementaires pour les émergences sonores est lié à l'utilisation du lieu par la SARL ANESO qui diffuse de la musique trop fort avec une enceinte amplifiée qui génère beaucoup de basses fréquences qui sont alors perceptible depuis le logement de Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG – GUILLET qui subissent à ce moment-là, une gêne*
- ⇨ *C'est donc à la SARL ANESO de s'adapter aux particularités du lieu*

Maître SAINT GERMAIN PENY

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Mon client lors de la dernière expertise, alors qu'il se trouvait dans le logement à l'étage aujourd'hui propriété PIVOT et en votre présence et celle de MR BRET a pu faire constater qu'existait entre le couloir et la cuisine, non pas un mur plein mais une porte scellée qui a été dissimulée par la création d'un placard coté TRAN et coté BRET la porte visible scellée.

En effet, MME PIVOT a acheté à mon client en 1999, le rez de chaussée qui jouxte le local commercial ainsi que l'étage uniquement la partie au-dessus de son rez de chaussée. Mr FERREIRA lui vend en 2007, la partie de l'étage qui est au-dessus du local commercial et elle va pendant des années occuper sa partie de rez de chaussée et la totalité de l'étage.

Puis elle se décide à vendre la partie de rez de chaussée qu'elle occupe et la partie étage située au-dessus aux consorts TRAN en ayant fait elle-même les travaux de fermeture du local.

Cela signifie que sur cette partie il n'y a pas de mur avec l'isolation nécessaire (mur mitoyen) puisque Mme PIVOT a reconnu à l'expertise avoir fait ces travaux et n'a pas fourni de facture de professionnel ce qui laisse supposer que c'est elle-même, non professionnelle qui a fait les travaux.

Sans doute que si ces travaux avaient été réalisés par un professionnel ce dernier aurait enlever la porte et fait un mur plein sur toute la longueur : cela doit pris en considération car cela peut impacter sur l'importance des nuisances.

Ces travaux ne sont pas faits dans les règles de l'art.

S'agissant d'un immeuble en copropriété, vous comprendrez aisément que l'importance de ces travaux ne peut incomber uniquement à mon client mais ils doivent être pris s'agissant de travaux qui touchent aux parties communes (les murs et le plancher) par la copropriété et sera supporté par l'ensemble des copropriétaires.

Il est par ailleurs nécessaire dans ce cas les travaux ne pouvant être pris qu'après autorisation en AG et il est nécessaire que ces travaux soient détaillés et chiffrés.

Il me semble nécessaire qu'intervienne un sapiteur en bâtiment qui pourra nous éclairer sur l'impact de la non-conformité du mur par rapport aux nuisances sonores et puisse nous chiffrer les travaux en bâtiment qui pourraient être fait.

Vous comprendrez aisément que mon client ne peut se contenter de devis qui serait fait par des artisans mandatés par les consorts PIVOT unilatéralement.

Réponse de l'Expert :

Nous nous sommes déjà prononcés sur ce point en réponse à des précédents dires.
L'ouverture à laquelle fait allusion Maître SAINT GERMAIN PENY se situe à l'étage entre les deux logements de Monsieur et Madame TRAN MANH SUNG – GUILLET et Monsieur et Madame PIVOT – BRET.

Cela n'a aucun lien avec le sujet de cette expertise qui concerne uniquement le local commercial avec les deux logements.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Maître SAINT GERMAIN PENY

En effet, je tiens à faire remarquer que dans vos mesures il a été également mis en avant le fait que les nuisances sonores n'étaient pas uniquement dues à la musique mais également à un passage routier important.

Réponse de l'Expert :

Le bruit routier fait partie de l'environnement sonore et est pris en compte dans le bruit résiduel et dans le bruit ambiant ; ce qui a pour effet d'annuler son influence dans les calculs des émergences.

Mes confrères me lisent en copie.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire au sens de l'article 276 du Code de Procédure Civile, et de l'annexer à votre rapport en répondant aux observations qui y sont contenues.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments dévoués ».

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dires N°4 de Maître SAINT GERMAIN PENY

SELARL Saint Germain Peny
Avocat

C. SAINT GERMAIN PENY
Avocat à la Cour

D.E.S.S en droit des affaires
D.E.A en droit privé
Certificat d'Administrations des Entreprises (IAE)
Mandataire en transactions immobilières

Cabinet Principal :

356 Boulevard de la Plage
BP 26
33312 ARCACHON CEDEX
Tel : 05.56.83.16.02
cabinet.saintgermainpeny@orange.fr

Cabinets Secondaires :

123 Cours de Verdun
33470 GUJAN-MESTRAS
Tel : 05.56.66.59.42

57 Avenue Montesquieu
33160 ST MEDARD EN JALLES
Tel : 05.56.05.88.20

50 Rue Jean de la Fontaine
40600 BISCARROSSE
05.58.08.07.30

45, Cours d'Albret
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.53.29.56

Monsieur Michaël LE TALLEC
16 rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

Arcachon, le 30 août 2023

N/Réf. : FERREIRA/PIVOT
498023 - CP/CP
Dire N°4

Monsieur l'Expert,

Pour faire suite à votre demande d'information je vous prie de trouver ci-joint

7.Documents ayant trait au permis de construire de 1994

-8. Documents ayant trait au permis de construire de 1999.

9.-Lettre de MR FERREIRA18/10/2007 donnant son autorisation à MME PIVOT pour l'ouverture du mur

10. Lettre de Mme PIVOT du 18/10/2007 demandant autorisation à Mr FERREIRA pour l'ouverture du mur

Vous en souhaitant bonne réception.

J'adresse bien évidemment copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

Maître SAINT GERMAIN PENY

Monsieur l'Expert,

Pour faire suite à votre demande d'information je vous prie de trouver ci-joint

7.Documents ayant trait au permis de construire de 1994

8. Documents ayant trait au permis de construire de 1999.

9. Lettre de MR FERREIRA18/10/2007 donnant son autorisation à MME PIVOT pour l'ouverture du mur

10. Lettre de Mme PIVOT du 18/10/2007 demandant autorisation à Mr FERREIRA pour l'ouverture du mur

Vous en souhaitant bonne réception.

J'adresse bien évidemment copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

Réponse de l'Expert :

Nous avons bien réceptionné les pièces remises par Maître SAINT GERMAIN PENY pour son client Mr FERREIRA.

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Dires N°5 de Maître SAINT GERMAIN PENY



SELARL Saint Germain Peny
Avocat

C. SAINT GERMAIN PENY
Avocat à la Cour

D.E.S.S en droit des affaires
D.E.A en droit privé
Certificat d'Administrations des Entreprises (IAE)
Mandataire en transactions immobilières

Cabinet Principal :

356 Boulevard de la Plage
BP 26
33312 ARCACHON CEDEX
Tel : 05.56.83.16.02
cabinet.saintgermainpeny@orange.fr

Cabinets Secondaires :

123 Cours de Verdun
33470 GUJAN-MESTRAS
Tel : 05.56.66.59.42

57 Avenue Montesquieu
33160 ST MEDARD EN JALLES
Tel : 05.56.05.88.20

50 Rue Jean de la Fontaine
40600 BISCARROSSE
05.58.08.07.30

45, Cours d'Albret
33000 BORDEAUX
Tel : 05.57.53.29.56

Monsieur Michaël LE TALLEC
16 rue Berlioz
Appt 108
33185 LE HAILLAN

Arcachon, le 10 novembre 2023

N/Réf. : FERREIRA/PIVOT
498023 - CP/CP
Dire N°5

Monsieur l'Expert,

Mon client tient à préciser que tant le plafond que le mur entre le local commercial et le logement de MME TRAN ont déjà doublé par le précédent locataire occupant avant la société ANESO lorsqu'il exerçait l'activité de pressing.

Par ailleurs, mon client entend répondre à la demandé des consorts PIVOT voulant qu'un devis soit effectué pour la réalisation du SAS d'entrée pour stopper les nuisances provenant de la société ANESO.

Or, mon client tient à rappeler qu'il a loué un local uniquement avec activité de cave, commerce de détail de vins à consommer.

Il n'est nullement prévu dans le bail qu'y soit exercé une activité musicale et il n'a pas à prendre en charge des travaux pour une mise en conformité pour des activités sans lien avec le bail.

Par ailleurs mon client a des difficulté pour avoir des devis dans un délai aussi court et sollicité un délai supplémentaire

J'adresse bien évidemment copie de la présente à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Christine SAINT GERMAIN PENY

SELARL SAINT GI
M
Toutes les correspondan
Le règlement
N° TVA Intracommunautaire : FR38409217627
354 240
RCACHON

Maître SAINT GERMAIN PENY

Maître SAINT GERMAIN PENY

Monsieur l'Expert,
Mon client tient à préciser que tant le plafond que le mur entre le local commercial et le logement de MME TRAN ont déjà doublé par le précédent locataire occupant avant la société ANESO lorsqu'il exerçait l'activité de pressing.

Réponse de l'Expert :

La déclaration faite par Maître SAINT GERMAIN PENY, contredit celle de son client Mr FERREIRA lors de la dernière réunion d'expertise.
En effet, Mr FERREIRA a précisé qu'il n'existe aucun isolement dans le plafond suspendu du local commercial.

Il s'agirait de se mettre d'accord.

Quoiqu'il en soit, nous avons vu ensemble que le local commercial que loue Mr FERREIRA n'est pas conforme vis-à-vis des normes coupe-feu.
Mr FERREIRA doit donc reprendre à sa charge la réfection du plafond et par la même occasion, prévoir l'isolement acoustique suffisant entre un local commercial et un logement d'habitation qui est de 58 dB au minimum.

Maître SAINT GERMAIN PENY

Par ailleurs, mon client entend répondre à la demande des consorts PIVOT voulant qu'un devis soit effectué pour la réalisation du SAS d'entrée pour stopper les nuisances provenant de la société ANESO.

Or, mon client tient à rappeler qu'il a loué un local uniquement avec activité de cave, commerce de détail de vins à consommer.

Il n'est nullement prévu dans le bail qu'y soit exercé une activité musicale et il n'a pas à prendre en charge des travaux pour une mise en conformité pour des activités sans lien avec le bail.

Réponse de l'Expert :

La réalisation d'un SAS d'entrée pour l'établissement l'Embuscade n'aurait pas vraiment d'intérêt puisqu'il possède une terrasse extérieure avec autorisation de la mairie. Cela impliquerait de fermer et ouvrir les portes à chaque passage pour servir les clients.
Comme nous avons pu déjà le dire, c'est à la SARL ANESO d'adapter son activité au lieu et à respecter les clauses du règlement de copropriété ainsi que les exigences règlementaires en termes d'impact du bruit vers le voisinage.

Par ailleurs mon client a des difficultés pour avoir des devis dans un délai aussi court et sollicité un délai supplémentaire
J'adresse bien évidemment copie de la présente à mes contradicteurs.
Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes sentiments dévoués.
Christine SAINT GERMAIN PENY

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

Les observations sur la présente note de synthèse devront nous parvenir par l'intermédiaire des Conseils des parties, au plus tard par mail **pour le 31 juillet 2024 inclus, date buttoir**.
La présente note de synthèse en cours d'expertise ne préjuge en rien du contenu du rapport que l'expert sera amené à déposer.

Il a pour but d'informer les parties du déroulement de l'expertise ; il s'agit d'un résumé des faits connus (dans l'état de l'expertise), des constats, des arguments échangés, d'analyse de documents, de demandes diverses.

Il mentionne l'état des informations connues au moment de sa rédaction.

Une telle note de synthèse ne délivre pas d'éléments définitifs, et si une partie estime qu'il contient des éléments inexacts, elle devra le faire savoir dans un délai raisonnable pour qu'il en soit tenu compte dans la suite de l'expertise.

En revanche si aucune remarque n'est formulée, le texte en sera considéré comme exact et pourra être éventuellement utilisé ultérieurement.

Il est rappelé que la mission de l'expert est effectuée à la demande du Tribunal pour l'éclairer sur les points de mission mentionnés dans l'ordonnance ; dès lors, cette mission, quelle qu'en soit l'interprétation, ne saurait s'apparenter, de quelque manière que ce soit, à une mission de conseil ou de maîtrise d'œuvre, de conception et/ou d'exécution, dans l'intérêt de l'une ou de l'ensemble des parties.

En foi de quoi est rédigé la présente note de synthèse, sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir procédé nous-même aux opérations qui y sont décrites pour servir ce que de droit.

Fait à Bordeaux, le 25 Mai 2024





Michaël Le Tallec, expert de justice

Pièces jointes - Annexes

Annexe 1 – Communication des pièces
Pièces de Maître BOURGEOIS MAUZAC
Pièces de Maître DE LAGAUSIE
Pièces de Maître SAINT GERMAIN PENY
Annexe 2 : Règlementation
Annexe 3 – Fiches de présence à la réunion d'expertise
Annexe 4 : Matériel de mesure
Annexe 5 : Vérification périodique LNE chaine de mesure sonométrique

Michaël LE TALLEC – Expert de justice spécialisé en acoustique
57 bis, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX
05 58 08 63 60 – mlt.expert.acoustique@gmail.com

AVOCATS ASSOCIÉS
34 rue Servandoni
33000 BORDEAUX
☎ 05 56 99 50 50
℻ 05 56 24 71 06
Case 748

EXPEDITION

SAS HUISSIERS DU SUD OUEST
Huissiers de Justice associés
38, rue Franz DESPAGNET
33000 BORDEAUX
TEL 05.57.81.77.07
SBCIC BX GEORGE V 00041285502

Affaire : PIVOT / L'EMBUSCADE - FERREIRA (SURAVENIR)
Dossier n° : 21010004 CL

ASSIGNATION EN REFERE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE vingt cinq mars

A LA REQUÊTE DE :

1. **Madame Marie PIVOT**, née le 16 janvier 1959 à SAINT-JEAN DE LUZ (64), Retraitée, domiciliée 1, Avenue de la République à 33380 MIOS.

2. **Monsieur Philippe BRET**, né le 26 mai 1961 à TALENCE (33), responsable nautique, domicilié 1, Avenue de la République à 33380 MIOS.

3. **Monsieur Olivier TRAN MANH SUNG**, né le 23 juillet 1989 à BORDEAUX, domicilié au 1 bis, Place du 8 mai 1945 à 33380 MIOS.

4. **Madame Angèle GUILLET**, née le 26 octobre 1989 à BEGLES, domiciliée au 1 bis, Place du 8 mai 1945 à 33380 MIOS.

Ayant pour avocat, **la SCP GRAVELLIER LIEF DE LAGAUSIE RODRIGUES, représentée par Maître Charlotte de LAGAUSIE (charlotte.delagausie@gll-avocats.fr)**, Avocat au Barreau de Bordeaux, demeurant 34 rue Servandoni 33000 BORDEAUX, qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'AI : Maître [illegible] Huissiers de Justice associés de la SAS HUISSIERS DU SUD/OUEST, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de BORDEAUX 38 rue Franz Despagnet
L'un d'eux soussigné

DONNE ASSIGNATION A :

1. **La SARL ANESO exerçant sous l'enseigne L'EMBUSCADE**, au capital de 5.000 € immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 838.683.704, dont le siège social est 3, Place du 8 mai 1945 à 33380 MIOS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.
Où étant et parlant à, comme dit ci-après

2. **Monsieur Antonio FERREIRA**, domicilié 16, Avenue de la Plage – La Hume à 33470 GUJAN-MESTRAS (France)

Où étant et parlant à, par exploit séparé

D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAÎTRE à l'audience et par devant Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, statuant en matière de référé, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis 30 rue des Frères Bonie CS 11403 à 33077 BORDEAUX CEDEX, le :

LUNDI 26 AVRIL 2021 A 14 H

(LUNDI VINGT-SIX AVRIL DEUX MIL VINGT ET UN À QUATORZE HEURES)

Vous trouverez ci-après l'objet de la demande, un exposé des moyens en fait et en droit ainsi qu'un bordereau énonciatif des pièces qui seront produites et qui sont annexées au présent acte pour signification.

IMPORTANT

Devant la juridiction, lorsque la demande porte sur un montant supérieur à 10 000 euros ou a pour objet une demande indéterminée ayant pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant excède 10 000 euros, vous êtes tenu(es) de constituer avocat pour être représenté(es) devant ce tribunal, dans un délai de QUINZE JOURS, à compter de la date du présent acte.

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous, sur les seuls éléments fournis par votre(vos) adversaire(s).

Il résulte des dispositions de l'Article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques que :

> *« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.*
> *Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.*
> *Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »*

Dès qu'il est constitué, l'avocat du défendeur en informe celui du demandeur par notification entre avocats et copie de l'acte de constitution est remise au greffe.

Cet acte indique :

a) Si le défendeur est une personne physique, ses nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;

b) Si le défendeur est une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui le représente légalement.

L'acte comporte, le cas échéant, l'accord du défendeur pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

À tout moment de la procédure, les parties peuvent donner expressément leur accord pour que la procédure se déroule sans audience conformément aux dispositions de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

Lorsqu'elle est formulée en cours d'instance, la déclaration par laquelle chacune des parties consent au déroulement de la procédure sans audience est remise ou adressée au greffe et comporte à peine de nullité :

1° Pour les personnes physiques : l'indication des nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;

2° Pour les personnes morales : l'indication de leur forme, leur dénomination, leur siège social et de l'organe qui les représente légalement ;

Elle est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

Dans ce cas, les parties formulent leurs prétentions et leurs moyens par écrit. La décision est contradictoire.

Le tribunal peut décider de tenir une audience s'il estime qu'il n'est pas possible de rendre une décision au regard des preuves écrites ou si l'une des parties en fait la demande.

DEMARCHES ENTREPRISES EN VUE D'UNE RÉSOLUTION AMIABLE DU LITIGE

Il résulte des dispositions de l'article 750-1 du Code de procédure civile que :

> *« A peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire.*
> *Les parties sont dispensées de l'obligation mentionnée au premier alinéa dans les cas suivants :*
> *1° Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;*
> *2° Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;*
> *3° Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence manifeste soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la*

première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige ;
4° Si le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation. »

I- RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

1) L'immeuble situé 1, Avenue de la République à MIOS (33380) est organisé sous le statut de la copropriété et divisé en 2 lots.

2) Madame PIVOT est propriétaire du lot n° 1 constitué d'un appartement situé au 1er étage de l'immeuble.

Ce lot a été acquis le 15/10/2007 de Monsieur Antonio FERREIRA.

3) MONSIEUR TRAN MANH SUNG ET MADAME GUILLET sont propriétaires d'un logement jouxtant le rez de chaussée du lot n°2 et situé dans le même ensemble immobilier mais ne faisant pas partie de la copropriété.

4) Monsieur Antonio FERREIRA est demeuré propriétaire du lot n° 2 à usage commercial.

Celui-ci est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Alors que le local avait toujours été exploité soit à destination de pressing soit de cave à vin, le bail a été cédé en juin 2018 à Madame MILLOT et à Madame GUTZER exploitant la société ANESO sous l'enseigne L'Embuscade.

Elles exploitaient un débit de boissons recevant du public et organisant des soirées musicales tardives.

5) Dès l'ouverture de ce débit de boissons, des nuisances sonores sont apparues dues à la musique amplifiée à l'intérieur de l'établissement jusqu'à des heures tardives à compter du jeudi et jusqu'au dimanche.

Ces nuisances liées à la musique intérieure se double en période estivale de nuisances liées à la musique amplifiée à l'extérieur de l'établissement à côté duquel une mini terrasse a été installée située sous le balcon des requérants.

En période estivale, des tables sont également installées sur la place séparée de l'immeuble par une rue ce qui entraine également des nuisances provenant de cette place du fait des comportements des habitués de l'établissement, outre le bruit de la musique.

5) Madame PIVOT et Monsieur BRET, son compagnon, et Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET se sont très rapidement émus de cette situation auprès des gérantes du débit de boissons en attirant leur attention sur les nuisances sonores.

Ils se sont également adressés, par courrier recommandé des 06/03/2020 et 08/07/2020 à Monsieur Antonio FERREIRA, propriétaire du lot n° 2 afin de faire état des nuisances subies, de lui demander de mettre en œuvre les travaux d'isolation phonique nécessaires, lui indiquant qu'à défaut ils mettraient en œuvre toute mesure judiciaire adaptée.

Ils ont également saisi le Maire de la commune de la difficulté par un courrier du 11 octobre 2019 et ont prévenu la gendarmerie municipale de l'ensemble des nuisances sonores lorsqu'elles se produisaient.

6) Néanmoins, et malgré l'ensemble de ces démarches, aucun travaux d'insonorisation n'a été réalisé dans le local et la situation reste inchangée.

Madame PIVOT a donc fait réaliser un constat d'Huissier par Maître MOQUAIS le 15/10/2020.

Monsieur TRAN MANH SUNG a fait de même et produit le constat du même jour.

L'Huissier a constaté les nuisances sonores subies à 21 H 21 et à 21 H 25 et a pris des mesures à l'aide d'un sonomètre démontrant le dépassement des limites admissibles.

II- DISCUSSION

Les demandeurs sont fondés à solliciter du Juge des référés, sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, la désignation d'un Expert Judiciaire lequel aura pour mission de déterminer si des travaux d'isolation phonique peuvent être réalisés pour mettre un terme aux nuisances sonores subies par les requérants et de déterminer parallèlement le préjudice subi.

Cette expertise est utile et justifiée par l'échec des démarches amiables des demandeurs.

Les nuisances phoniques sont attestées par le constat d'Huissier.

Seuls des travaux d'isolation phonique seront de nature à permettre aux voisins immédiats de l'établissement de continuer d'utiliser leurs appartements dans des conditions convenables.

Les opérations d'expertise doivent être déclarées communes et opposables :

- d'une part, au propriétaire du lot n° 2, lequel est manifestement en contradiction avec le règlement de copropriété qui prévoit expressément que ne doivent être entrepris dans l'immeuble aucune activité de nature à troubler la tranquillité des autres co-propriétaires de sorte que le bail à destination de débit de boissons n'aurait pas dû être conclu, et à tout le moins, pas mis en œuvre sans des travaux d'isolation phonique préalable.

- d'autre part, à l'exploitant du débit de boissons qui n'a pris aucune mesure d'adaptation du local loué pour permettre son exploitation sans nuisance pour les voisins.

PAR CES MOTIFS,
PLAISE AU JUGE DES RÉFÉRÉS,

VU L'ARTICLE 145 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE,

- **DÉSIGNER** tel Expert qu'il plaira avec la mission suivante :
    - se rendre sur les lieux ;
    - se faire remettre toutes pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission et entendre tout sachant,
    - déterminer si des nuisances phoniques liées à l'exploitation du débit de boissons L'Embuscade existent ;
    - dans l'affirmative, les décrire ;
    - donner son avis sur les solutions à mettre en œuvre pour faire cesser ces nuisances ;
    - donner son avis sur les préjudices subis par Madame PIVOT et Monsieur BRET et Monsieur TRAN MANH SUNG et Madame GUILLET;
    - donner son avis sur les responsabilités encourues.
- **RESERVER** les dépens.

SOUS TOUTES RÉSERVES
DONT ACTE

LISTE DES PIÈCES VISÉE À L'APPUI DES PRÉSENTES

1. Règlement de copropriété
2. Procès-verbal de constat d'Huissier du 15/10/2020
3. Courrier de Madame PIVOT à Monsieur FERREIRA du 08/07/2020
4. Courrier au Maire de MIOS du 03/10/2019
5. Courrier Monsieur TRAN MANH SUNG à Monsieur FERREIRA du 06/03/2020
6. Courrier Monsieur TRAN MANH SUNG au maire de MIOS du 11/10/2019
7. Mail de Monsieur TRAN MANH SUNG à la police municipale du 03/07/2020
8. Procès verbal de constat du 22/11/2020
9. Procès-verbal de constat d'Huissier du 15/10/2020

Numéro Etude: MD16775 1 **Références :** 21010004 SURAVENIR ASSURANCES
Acte : ASSIGNATION EN REFERE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

DEMANDEUR (S) Madame PIVOT Marie née le 16/01/1959 à Saint Jean de Luz (FRANCE) Retraitée domiciliée 1 Avenue de la République 33380 MIOS
Monsieur BRET Philippe né le 26/05/1961 à Talence (FRANCE) Responsable nautique domicilié 1 Avenue de la République 33380 MIOS
Monsieur TRAN MANH SUNG Olivier né le 23/07/1989 à Bordeaux (FRANCE) domicilié 1 bis Place du 8 mai 1946 33380 MIOS
Madame GUILLET Angèle née le 26/10/1989 à Bègles (FRANCE) domiciliée 1 bis Place du 8 mai 1945 33380 MIOS
DESTINATAIRE (S) SARL ANESO exerçant sous l'enseigne L'EMBUSCADE 3 Place du 8 mai 1945 33380 MIOS

Cet acte a été remis au destinataire par [X] Clerc assermenté [] Huissier de Justice

Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites M'étant transporté chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

I – REMISE A PERSONNE

[ ] **Au destinataire (personne physique)** ainsi déclaré
[X] **Au destinataire (personne morale)**
à M [illegible] Nom : Cottet Prénoms : Sophie
qui a déclaré être : [illegible]
[] Représentant légal [] Fondé de pouvoir [] habilité à recevoir l'acte

la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification a été adressée au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

[ ] **Au domicile élu par le destinataire** :
à M Qualité
la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent

II – REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

[ ] A une personne présente au domicile

Nom : Prénom : Qualité :
Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.
Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile-siège, conformément à l'article 655 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressé au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III – REMISE EN L'ETUDE

[ ]
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, vérifications faites qu'il demeure bien à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après,
Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile
[] L'intéressé est absent [] la personne présente refuse l'acte [] la personne présente n'est pas habilitée [] autre
[] L'établissement est fermé

Confirmation du domicile par : [] Voisin [] Gardien [] Maire [] RCS [] Connu du Clerc [] Bailleur

Détail des vérifications le nom figure sur [] Tableau des occupants [] Interphone
[] Boite aux lettres [] Enseigne
[] Porte de l'appartement [] Sonnette

La copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

La copie de l'acte comporte 8 feuilles.

Coût de l'Acte Provisoire
Art R444-3 Emolument 36,18
Art A. 444-48 Transp. 7,67
T.V.A. 20,00 % 8,77
Avis postal art.20 1,95
Total T.T.C. Euros 54,57

Pierre IGLESIAS - Angélique BESSE

SELARL COUDIERE LEXCORPUS
28 Avenue du Vieux Bourg
33980 AUDENGE
Tel 05.57.76.21.51 Fax 05.57.76.21.50
COMPTE AFFECTE : FR7140031000010000140008G69

S.A.R.L. ANESO (L'EMBUSCADE)
3 Place du huit mai 1945

33380 MIOS

Nos références : DI 24 08 8236
Vos références : 498023 FERREIRA/PIVOT

Affaire FERREIRA ANTONIO
Contre ANESO (L'EMBUSCADE)

Le 20/09/2024

Date	Libellé	Débit	Crédit
20/08/2024	99 24 08 1280/ARRIERE DE LOYER JUILLET 2024	81,84	
20/08/2024	99 24 08 1280/ARRIERE LOYER AOUT 2024	81,84	
20/08/2024	99 24 08 1280/CHARGES LOCATIVES 2021/2022	2 200,00	
23/08/2024	SOMM.INTERP PAYER	128,68	
27/08/2024	COMMANDEMENT BAIL COM	73,42	
27/08/2024	COMMANDEMENT BAIL COM	73,42	
27/08/2024	COMMANDEMENT BAIL COM	73,42	
28/08/2024	ANNULATION ACTE / 1052		73,42
28/08/2024	ANNULATION ACTE / 1052		73,42
17/09/2024	DI 24 08 8236-VIRMT-ANESO (L'EMBUSCADE)		2 502,96
19/09/2024	DI 24 08 8236-VIRMT-ANESO (L'EMBUSCADE)		62,82
20/09/2024	Droit Proportionnel 128	0,00	
20/09/2024	Intérêts ou majorations complémentaires à ce jour	0,00	
	Totaux	2 712,62	2 712,62

Trop perçu à vous reverser : 0,00 €

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'étude.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Mios

DOSSIER N°CU 33284 24 K0166

Date de dépôt : **21/08/2024**
Demandeur(s) : **OFFICE NOTARIAL DE MIOS représentée par LE ROHELLEC Julie**
Adresse terrain : **3 Place du 8 Mai 1945, MIOS (33380)**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

délivré au nom de la commune

Le Maire de Mios,

Vu la demande présentée le 21/08/2024 par OFFICE NOTARIAL DE MIOS représentée par LE ROHELLEC Julie, demeurant 23 B avenue de la République BP 333 33380 MIOS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme ;

Indiquant, en application de l'article L410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastré AD124 ;
- Situé 3 Place du 8 Mai 1945 33380 Mios ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11/02/2019, modifié le 16/11/2023, rendu exécutoire le 17/12/2023 et notamment le règlement de la zone U1 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

- **Zone U1 : Zone urbaine dense essentiellement à vocation d'habitat et à caractère multifonctionnel**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont en outre applicables :

- L111-6 à L111-10, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 ;

<u>Le terrain est grevé des servitudes suivantes :</u>

Libellé court	Commentaire	
ARCHEOLOGIE 3	**Le terrain est situé dans un site historique et préhistorique (Le Bourg - multiples vestiges - Age du Fer, Gallo-Romain, Moyen Age, Epoque Moderne). Avant tout travaux, il convient de prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service de l'Archéologie, qui effectuera des sondages préliminaires et procédera à un sauvetage ou à une fouille nécessaire.**	
ZBruit	**Le terrain est situé dans le périmètre d'isolement au bruit (arrêté du 02/06/2016). Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que sous réserve de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 30/05/1996, modifié par l'arrêté ministériel du 23/07/2013, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.**	
PBP	**Patrimoine bâti protégé**	

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'Aménagement Communale	5%
Taxe d'Aménagement Départementale	1,3%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,4%

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :
- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2°d), L.332-11-1 et L.332-11-2 code de l'urbanisme).

Participations conventionnelles :
- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)
- Projet Urbain Partenarial

Fait à MIOS,

Pour le Maire,
Le Premier Adjoint
Didier BAGNERES

MAIRIE DE MIOS GIRONDE

Signé électroniquement par : Didier Bagneres
Date de signature : 22/08/2024
Qualité : Parapheur 1er Adjoint Mios

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de

la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ADC
Antonio Diagnostics Conseils

ANNEXÉ à la minute d'un acte reçu le :
28 MAI 2018
Par le notaire soussigné.

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE - POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BÂTI
REF DOSSIER : 0318F26

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **un Local commercial**
Cat. du bâtiment : **Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)**
Nombre de Locaux :
Etage : **Rez de chaussée**
Numéro de Lot : **NC**
Référence Cadastrale : **NC**
Date du Permis de Construire : **NC - Antérieur au 1 juillet 1997**
Adresse : **3 place Du 8 Mai 1945**
33380 MIOS

Escalier :
Bâtiment :
Porte :

Propriété de: **Monsieur Ferreira**
16 avenue de La Plage
33470 GUJAN-MESTRAS

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : **Monsieur Ferreira**
Adresse : **16 avenue de La Plage**
33470 GUJAN-MESTRAS
Qualité : **Propriétaire**

Documents fournis : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Le repérage a été réalisé le : 16/03/2018
Par : **ANTONIO DA COSTA**
N° certificat de qualification : **C0362**
Date d'obtention : **30/11/2012**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
QUALIXPERT
17 RUE BORREL
81100 CASTRES

Date de commande : 16/03/2018

Date d'émission du rapport : **16/03/2018**
Accompagnateur : **Le propriétaire**
Laboratoire d'Analyses : **PROTEC**
Adresse laboratoire : **ZI de palaiseau 91067 PALAISEAU**
Numéro d'accréditation :
Organisme d'assurance professionnelle : **FIDI MMA**
Adresse assurance : **30 COURS DU MAL JUIN - BP29 33023 BORDEAUX CEDEX**
N° de contrat d'assurance **114.231.812**
Date de validité : **31/12/2018**

333

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise

Cabinet A.D.C.
ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS
6, imp. du Bois de la Grange
33610 CANEJAN
RCS Bordeaux 433 834 561
Tél. 05 57 92 70 60 - Fax 05 57 92 70 61

Date d'établissement du rapport :
Fait à **CANÉJAN** le **16/03/2018**
Cabinet : **ANTONIO DIAGNOSTICS CONSEILS**
Nom du responsable : **Antonio DA COSTA**
Nom du diagnostiqueur : **ANTONIO DA COSTA**

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

334

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES 1

DESIGNATION DU BATIMENT 1

DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE 1

EXECUTION DE LA MISSION 1

CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR 2

SOMMAIRE 3

CONCLUSION(S) 4

LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 4

LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 4

PROGRAMME DE REPERAGE 4

LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) 4

LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (AR.T R.1334-21) 4

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 5

RAPPORTS PRECEDENTS 5

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 5

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 5

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 5

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR 5

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 5

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS 5

COMMENTAIRES 6

ELEMENTS D'INFORMATION 6

ANNEXE 1 – CROQUIS 6

335

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Ar.t R.1334-21)

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

336

CONSTAT AMIANTE

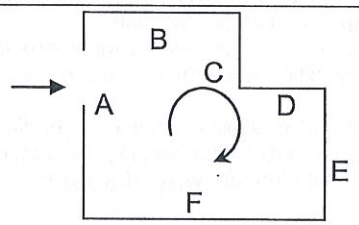
Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 16/03/2018

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.
Conditions spécifiques du repérage :
Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.
En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.
Procédures de prélèvement :
Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.
Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.
L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.
L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.
Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Visitée	Justification
1	Magasin	OUI	*Néant*
2	Arrière boutique	OUI	*Néant*
3	WC	OUI	*Néant*

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

337

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

LEGENDE				
Présence	**A** : Amiante	**N** : Non Amianté		**a?** : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	**F, C, FP**	**BE** : Bon état	**DL** : Dégradations locales	**ME** : Mauvais état
	Autres matériaux	**MND** : Matériau(x) non dégradé(s)		**MD** : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	**1**	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation		
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement		
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement		
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	**EP**	Evaluation périodique		
	AC1	Action corrective de premier niveau		
	AC2	Action corrective de second niveau		

COMMENTAIRES
Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet **www.sinoe.org**

ANNEXE 1 – CROQUIS

Aucun croquis

338

CONSTAT AMIANTE

Antonio Diagnostics Conseils
6 Impasse du Bois de la Grange ZI de la Briqueterie 33610 CANEJAN
Tel 05.57.92.70.60 – Fax 05.57.92.70.61 - 06.70.71.37.62 mail : adcexpertises33@gmail.com
RCP FIDI MMA N°114.231.812
E.I. RCS Bordeaux SIRET 433 834 561 00048 – APE 7112B – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR8443834561

Résumé de l'expertise n° 240103

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse :.....**3 place du mai**
Commune : .....**33380 MIOS**
Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 124
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage : .....

Prestations	Conclusion
Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la règlementation parasismique 2011 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
DPE	Consommation estimée : 311 kWh ep/m².an (Classe E) Estimation des émissions : 8 kg eqCO2/m².an (Classe B) Estimation des coûts annuels : entre 400 € et 560 € par an, prix moyens des énergies indexés sur les années 2024-2023-2022 Méthode : Facture N° ADEME : 2433T2802792R

Etat des **risques**

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	DIAGEYRE
Numéro de dossier	240103
Date de réalisation	03/08/2024

Localisation du bien	3 place du mai 33380 MIOS
Section cadastrale	000 AD 124
Altitude	12.46m
Données GPS	Latitude 44.605796 - Longitude -0.938415

Désignation du vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE
Désignation de l'acquéreur	

** Document réalisé en ligne par **DIAGEYRE** qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 1 - Très faible**		**EXPOSÉ** **	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ **	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Feux de forêts	Informatif (1)	EXPOSÉ **	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ **	-

*** Réponses automatiques générées par le système.*

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NC du 23/07/2019 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
3 place du mai
33380 MIOS

Cadastre
000 AD 124

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date
[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**
inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☑
[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date
[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☑
[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRt **prescrit** et **non encore approuvé** — [5] **oui** ☐ **non** ☑
[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible ☑ **zone 2** faible ☐ **zone 3** modérée ☐ **zone 4** moyenne ☐ **zone 5** forte ☐

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☑

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (**SIS**) — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024 — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :
> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — **oui** ☐ **non** ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — **oui** ☐ **non** ☐

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

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — **oui** ☐ **non** ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE		
Acquéreur			
Date	03/08/2024	**Fin de validité**	03/02/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vnete, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.naturalsrisks.com
© 2024 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Gironde
Adresse de l'immeuble : 3 place du mai 33380 MIOS
En date du : 03/08/2024

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	☐
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐
Inondations et coulées de boue	29/01/2014	31/01/2014	07/07/2014	09/07/2014	☐
Inondations et coulées de boue	09/05/2020	11/05/2020	16/06/2020	10/07/2020	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : SARL ANSO L'EMBUSCADE

Acquéreur :

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.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

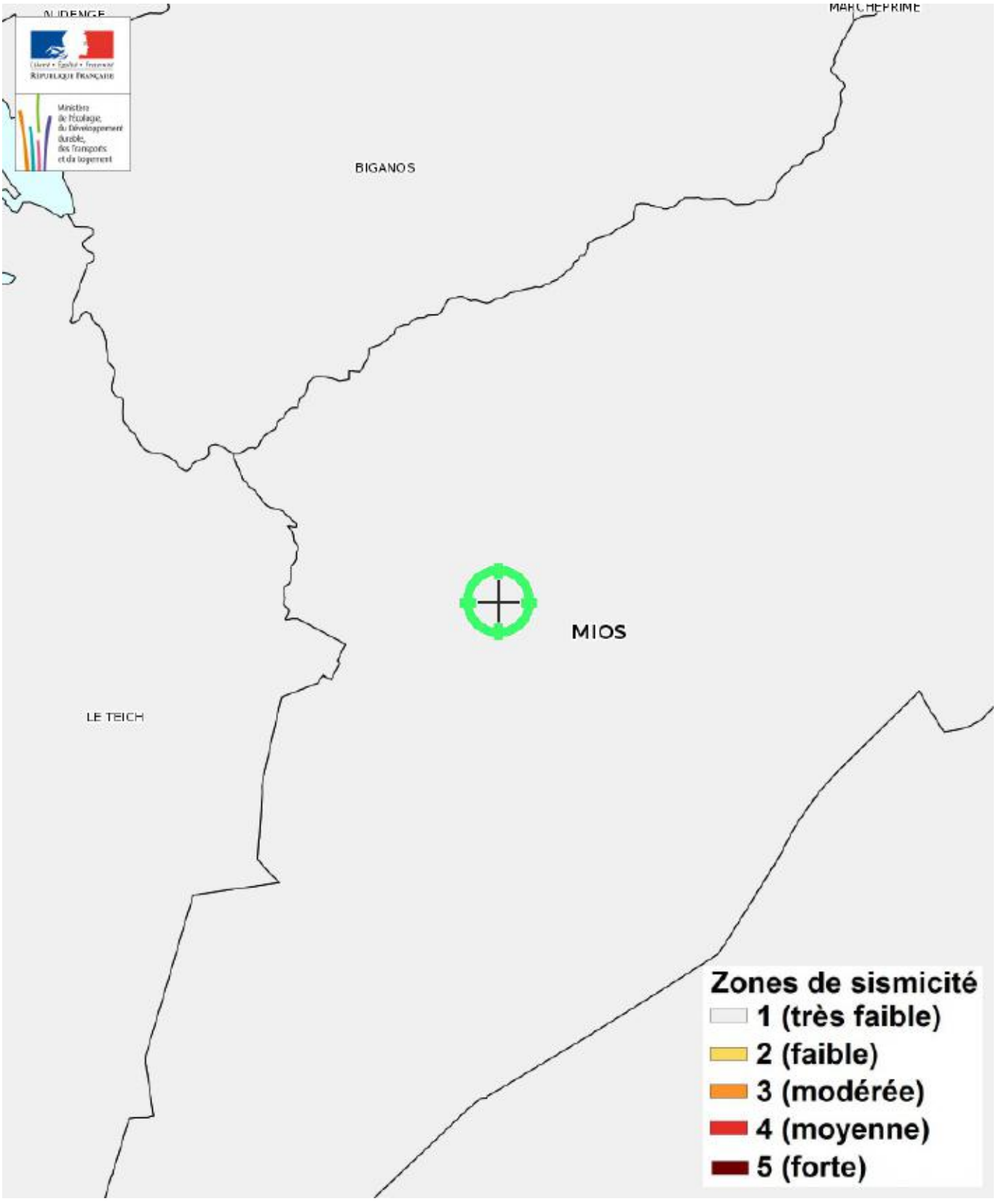
Extrait Cadastral

Département : Gironde **Commune :** MIOS	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : 000 AD 124	



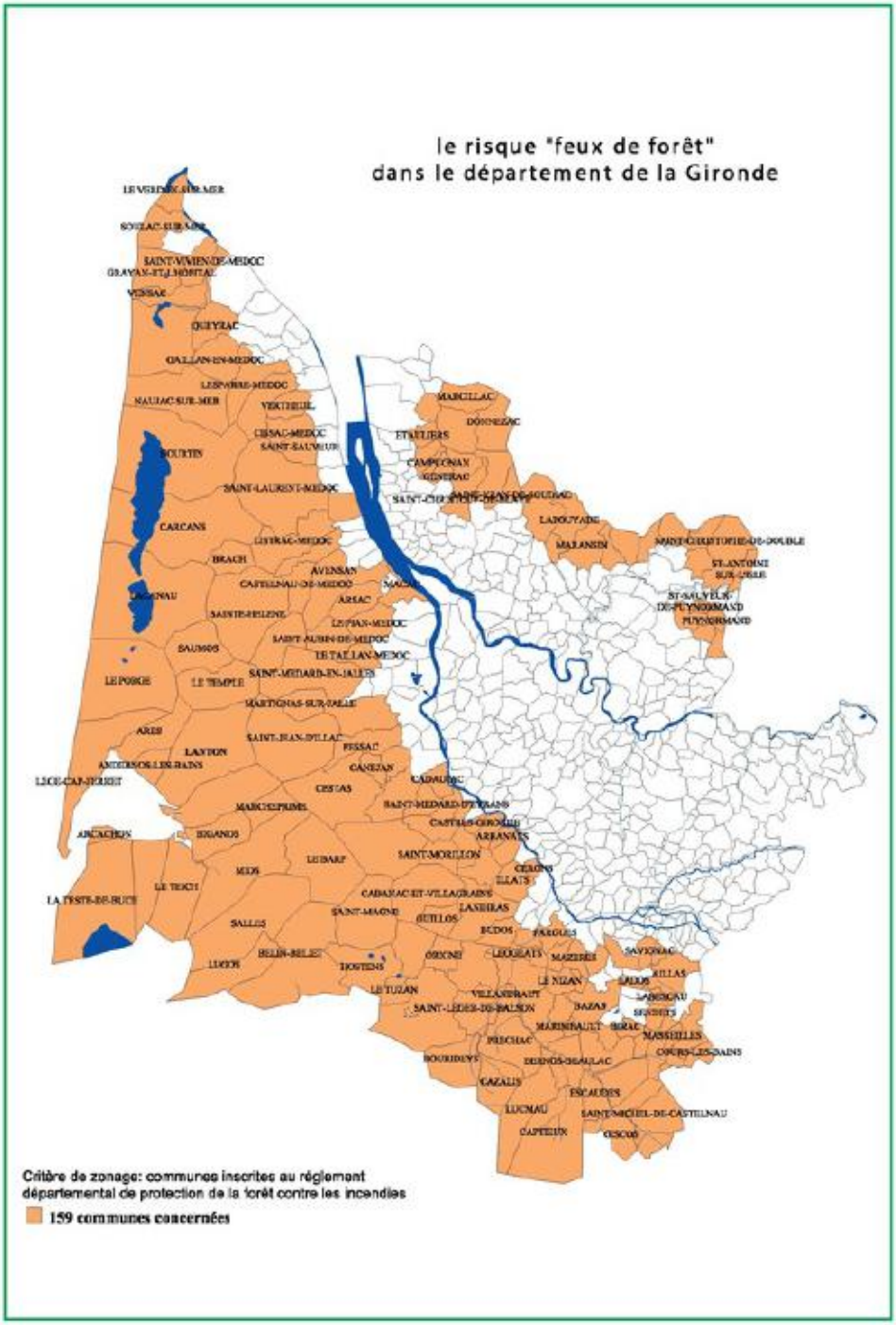
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Gironde	**Commune :** MIOS
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible	



Carte

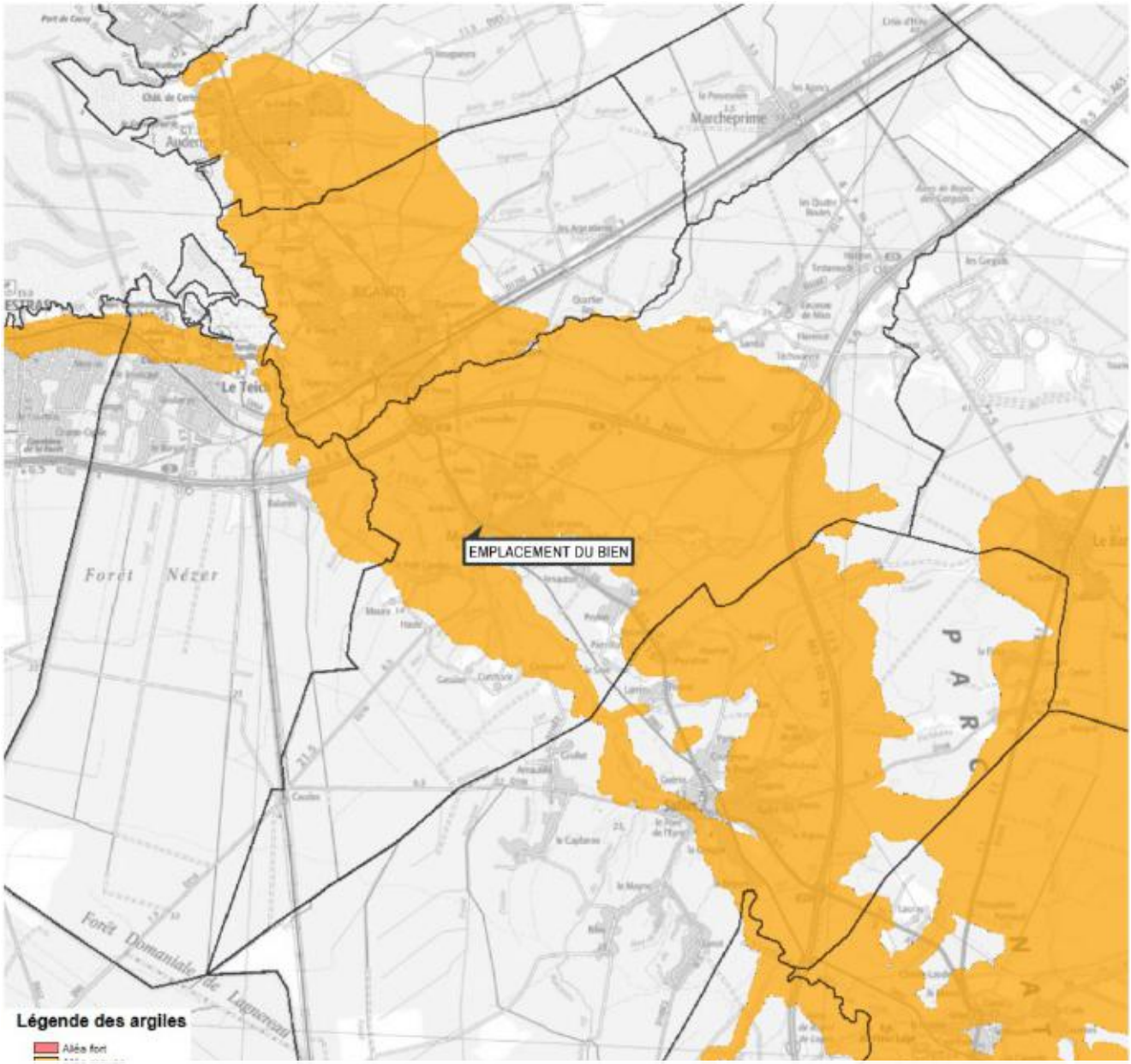
Feux de forêts



Feux de forêts Informatif **EXPOSÉ**

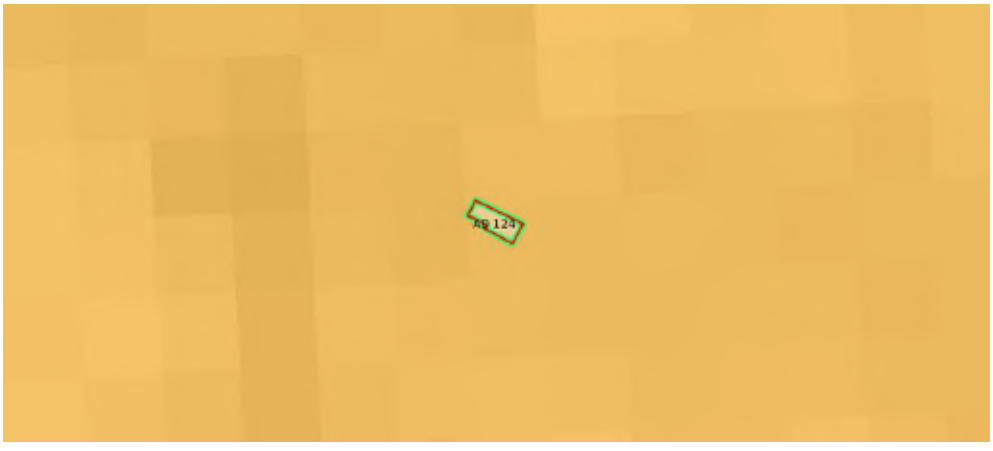
Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- **Aléa fort** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa moyen** — Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa faible** — Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER**

Service des Procédures Environnementales

ARRÊTÉ DU 2 1 FEV. 2019

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

CRÉATION DE SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la Gironde,**

Vu le code de l'Environnement, parties législative et réglementaire et notamment ses articles L. 556-2, L. 125-6, L. 171-6, L. 171-8, L. 172-1, L. 511-1, L. 512-5, L. 514-5 et R.125-41 à R.125-47 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols SIS ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu le rapport et les propositions du 15 février 2019 de l'Inspection des installations classées pour la protection de l'environnement,

Vu les avis émis par les communes des EPCI entre le 01/02/2018 et le 01/08/2018 ;

Vu l'information des propriétaires concernés par le projet de création de secteurs d'information sur les sols, par courrier préfectoral du 13/07/2018 ;

Vu les observations du public recueillies entre le 05/10/2018 et le 26/10/2018 ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Considérant que les activités exercées par les sociétés dont les noms figurent sur l'annexe 1, est à l'origine de pollution des sols et des eaux souterraines ;

Considérant que les communes du département de la Gironde ont été consultées sur les projets de création de Secteurs d'Information des Sols situées sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par des projets de création de Secteurs d'Informations des Sols ont été informés ;

Considérant que la consultation du public a été réalisée du 05/10/2018 au 26/10/2018;

Considérant que les remarques des communes, des propriétaires et du public ont été prises en compte et qu'elles ne remettent pas en cause les projets de création de Secteur d'Information des Sols ;

Annexes

Arrêtés

Sur proposition du Secrétaire général de la Préfecture de la Gironde ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er : GÉNÉRALITÉS

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols suivants sont créés, pour l'Établissement Public de coopération Intercommunal – CA du Bassin d'Arcachon Nord :

- Sur la commune de ANDERNOS LES BAINS :

Identifiant SIS	Nom usuel
33SIS06324	DUCAVIN FRERES-Andernos

- Sur la commune de BIGANOS :

Identifiant SIS	Nom usuel
33SIS06276	Déposante de Biganos

- Sur la commune de LANTON :

Identifiant SIS	Nom usuel
33SIS06256	Décharge de Lanton

- Sur la commune du LEGE CAP FERRET :

Identifiant SIS	Nom usuel
33SIS06286	GARAGE DE LA COTE
33SIS06313	Décharge de Lège

- Sur la commune de MIOS :

Identifiant SIS	Nom usuel
33SIS06225	EDISUD Transports S.A.S.
33SIS06263	Décharge La Cassadotte

Ces Secteurs d'Informations des Sols sont annexés au présent arrêté préfectoral.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 2 : PUBLICATION

Les secteurs d'Information des Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

ARTICLE 3 : NOTIFICATIONS

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 4 : PUBLICITÉ

En vue de l'information des tiers :

Conformément à **l'article R181-44 du code de l'environnement**, une copie du présent arrêté sera déposée en mairie des communes concernées par le présent arrêté et pourra y être consultée par les personnes intéressées. Il sera affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois, procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire.

ARTICLE 5 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction. Conformément à l'article **R181-50 du code de l'environnement**, il peut être déféré à la juridiction administrative compétente, le tribunal administratif de Bordeaux :

- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements dans un délai de ***quatre mois*** à compter de la publication ou de l'affichage de la présente décision.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « WWW.TELERECOURS.FR ».

ARTICLE 6 : EXÉCUTION

Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Maires et présidents d'EPCI mentionnés à l'article 1, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À Bordeaux, le 21 FEV. 2019

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologiques

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

MODIFIANT LA LISTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-108 du 11 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle «Val de Virvée» issue de la fusion des communes de Aubie et Espessas, de Saint-Antoine et de Salignac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-08-01-001 du 01 aout 2016 portant création de la commune nouvelle «Castets et Castillon» issue de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et de Castillon-de-castets ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-11-17-001 du 17 novembre 2017 portant création de la commune nouvelle «Margaux-Cantenac» issue de la fusion des communes de Margaux et de Cantenac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-007 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Blaignan-Prignac» issue de la fusion des communes de Blaignac et de Prignac en Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-008 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Val de Livenne» issue de la fusion des communes de Marcillac et de Saint-Caprais-de-Blaye ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-009 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Porte de Benauge» issue de la fusion des communes d'Arbis et de Cantois ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la fusion de plusieurs communes ;

Considérant que la prise en compte des zones à potentiel radon et les secteurs d'information sur les sols modifie la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde du 29 octobre 2012.

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

Article 2 :
Dans le département de la Gironde, la liste des communes pour lesquelles s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location, est la suivante : ABZAC, AMBARES et LAGRAVE, AMBES, ANDERNOS les BAINS, ANGLADE, ARBANATS, ARCACHON, ARCINS, ARES, ARSAC, ARTIGUES PRES BORDEAUX, Les ARTIGUES de LUSSAC, ARVEYRES, ASQUES, AUDENGE, AVENSAN, AYGUEMORTES les GRAVES, BAGAS, BARIE, BARON, BARSAC, BASSANNE, BASSENS, BAURECH, BAYAS, BAYON SUR GIRONDE, BEAUTIRAN, BEGADAN, BEGLES, BEGUEY, BELIN-, BELIET, BERSON, BEYCHAC ET CAILLAU, BIGANOS, Les BILLAUX, BLAIGNAC, BLAIGNAN- PRIGNAC, BLANQUEFORT, BLAYE, BLESIGNAC, BONNETAN, BONZAC, BORDEAUX, BOULIAC, BOURDELLES, BOURG, Le BOUSCAT, BRANNE, BRAUD et SAINT LOUIS, La BREDE, BRUGES, CABANAC et VILLAGRAINS, CABARA, CADARSAC, CADAUJAC, CADILLAC, CADILLAC en FRONSADAIS, CAMARSAC, CAMBES, CAMBLANES et MEYNAC, CAMIAC et SAINT DENIS, CAMIRAN, CAMPS SUR l'ISLE, CAMPUGNAN, CANEJAN, CAPIAN, CAPTIEUX, CARBON BLANC, CARCANS, CARIGNAN de BORDEAUX, CARS, CARTELEGUE, CASSEUIL, CASTELNAU de MEDOC, CASTETS et CASTILLON, CASTILLON la BATAILLE, CASTRES-GIRONDE, CAUDROT, CAVIGNAC, CENAC, CENON, CERONS, CESTAS, CEZAC, CHAMADELLE, CISSAC – MEDOC, CIVRAC de BLAYE, CIVRAC sur DORDOGNE, CIVRAC en MEDOC, COMPS, COUQUEQUES, COURS DE MONSEGUR, COUTRAS, COUTURES, CREON, CROIGNON, CUBNEZAIS, CUBZAC LES PONTS, CURSAN, CUSSAC FORT MEDOC, DAIGNAC, DARDENAC, DIEULIVOL, DONNEZAC, Les EGLISOTTES et CHALAURES, ESPIET, Les ESSEINTES, ETAULIERS, EYNESSE, EYRANS, EYSINES, FALEYRAS, FARGUES SAINT HILAIRE, Le FIEU, FLAUJAGUES, FLOIRAC, FLOUDES, FONTET, FOURS, FRONSAC, GAILLAN en MEDOC, GALGON, GAURIAC, GAURIAGUET, GENERAC, GENISSAC, GIRONDE SUR DROPT, GOURS, GRADIGNAN, GRAYAN et L'HOPITAL, GREZILLAC, GUILLAC, GUILLOS, GUÎTRES, GUJAN-MESTRAS, Le HAILLAN, HAUX, HOSTENS, HOURTIN, HURE, ISLE SAINT GEORGES, IZON, JAU-, DIGNAC et LOIRAC, JUILLAC, LABARDE, LACANAU, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAMARQUE, LAMOTHE LANDERRON, La LANDE DE FRONSAC, LANDERROUET SUR SEGUR, LANGOIRAN, LANGON, LANSAC, LANTON, LAPOUYADE, LARUSCADE, LATRESNE, LEGE CAP FERRET, LEOGEATS, LEOGNAN, LESPARRE MEDOC, LESTIAC SUR GARONNE, LIBOURNE, LIGNAN de BORDEAUX, LORMONT, LOUBENS, LOUPES, LOUPIAC, LOUPIAC de la REOLE, LUDON-MEDOC, LUGAIGNAC, LUGON et l'ILE du CARNEY, LUSSAC, MACAU, MADIRAC, MARANSIN, MARCENAIS, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGOUDIN, MONTUSSAN, MORIZES, MOUILLAC, MOULIETS et VILLEMARTIN, MOULIS EN MEDOC, MOULON, NAUJAC SUR MER, NEAC, NERIGEAN, NEUFFONS, ORDONNAC, PAILLET, PAREMPUYRE, PAUILLAC, Les PEINTURES, PELLEGRUE, PERISSAC, PESSAC, PESSAC SUR DORDOGNE, PETIT PALAIS et CORNEMPS, PEUJARD, LE PIAN MEDOC, LE PIAN-SUR-GARONNE, PINEUILH, PLASSAC, PLEINE SELVE, PODENSAC, POMEROL, POMPIGNAC, PONDAURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMPS, PUGNAC, PUJOLS SUR CIRON, LE PUY, PUYBARBAN, QUEYRAC, QUINSAC, RAUZAN, REIGNAC, La REOLE, RIMONS, RIONS, La RIVIERE, ROQUEBRUNE, SABLONS, SADIRAC, SAILLANS, SAINT AIGNAN, SAINT ANDRE de CUBZAC, SAINT ANDRE ET APPELLES, SAINT ANDRONY, SAINT ANTOINE SUR l'ISLE, SAINT AUBIN de BLAYE, SAINT AUBIN de BRANNE, SAINT AUBIN de MEDOC, SAINT AVIT de SOULEGE, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, SAINT CHRISTOLY DE MEDOC, SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE, SAINT CHRISTOPHE DES BARDES, SAINT CIERS d'ABZAC, SAINT CIERS de CANESSE, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT DENIS de PILE, SAINT EMILION, SAINT ESTEPHE, SAINT GENES de BLAYE, SAINT GENES de FRONSAC, SAINT GENES de LOMBAUD, SAINT GERMAIN d'ESTEUIL, SAINT GERMAIN du PUCH, SAINT GERMAIN de la RIVIERE, SAINT GERVAIS, SAINT GIRONS d'AIGUEVIVES, SAINT HIPPOLYTE, SAINT JEAN d'ILLAC, SAINT JEAN de BLAIGNAC, SAINT JULIEN BEYCHEVELLE, SAINT LAURENT d'ARCE, SAINT LAURENT des COMBES, SAINT LAURENT MEDOC, SAINT LEON, SAINT LOUBERT, SAINT LOUBES, SAINT LOUIS de MONTFERRAND, SAINT MACAIRE, SAINT MAGNE de CASTILLON, SAINT MAIXANT, SAINT

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

MARIENS, SAINT MARTIN de LAYE, SAINT MARTIN de LERM, SAINT MARTIN de SESCAS, SAINT MARTIN du BOIS, SAINT MARTIN LACAUSSADE, SAINT MEDARD d'EYRANS, SAINT MEDARD de GUIZIERES, SAINT MEDARD en JALLES, SAINT MICHEL DE FRONSAC, SAINT PALAIS, SAINT PARDON de CONQUES, SAINT PAUL, SAINT PEY d'ARMENS, SAINT PEY de CASTETS, SAINT PIERRE d'AURILLAC, SAINT PIERRE de MONS, SAINT QUENTIN de BARON, SAINT ROMAIN la VIRVEE, SAINT SAUVEUR, SAINT SAUVEUR de PUYNORMAND, SAINT SAVIN, SAINT SEURIN de BOURG, SAINT SEURIN de CADOURNE, SAINT SEURIN de CURSAC, SAINT SEURIN SUR L'ISLE, SAINT SULPICE de FALEYRENS, SAINT SULPICE de GUILLERAGUES, SAINT SULPICE et CAMEYRAC, SAINT TROJAN, SAINT VINCENT de PAUL, SAINT VINCENT de PERTIGNAS, SAINT VIVIEN de BLAYE, SAINT VIVIEN de MEDOC, SAINT YZAN de SOUDIAC, SAINT YZANS de MEDOC, SAINTE CROIX du MONT, SAINTE EULALIE, SAINTE FLORENCE, SAINTE FOY la GRANDE, SAINTE HELENE, SAINTE TERRE, SALLEBOEUF, SAMONAC, SAUGON, SAUMOS, La SAUVE, SAVIGNAC de L'ISLE, SOULAC SUR MER, SOUSSANS, TABANAC, Le TAILLAN MEDOC, TAILLECAVAT, TALAIS, TALENCE, TARGON, TARNES, TAURIAC, Le TEICH, Le TEMPLE, La TESTE DE BUCH, TEUILLAC, TIZAC de CURTON, TIZAC de LAPOUYADE, TOULENNE, Le TOURNE, TRESSES, VALEYRAC, VAL-de- LIVENNE, VAL DE VIRVEE, VAYRES, VENDAYS MONTALIVET, VENSAC, VERAC, VERDELAIS, Le VERDON SUR MER, VERTHEUIL, VIGNONET, VILLANDRAUT, VILLEGOUGE, VILLENAVE d'ORNON, VILLENEUVE, VIRELADE, VIRSAC, YVRAC.

Le détail des risques par commune fait l'objet d'un arrêté spécifique fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 3 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 4 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 5 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Monsieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

La Préfète

Fabienne BUCCIO

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestions de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologique

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

FIXANT LA LISTE DES RISQUES ET DES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU le décret n° 201 0-1 254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

1/40

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral du fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde ;

Considérant que l'évolution des champs de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs nécessite de mettre à jour la liste des documents par commune ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge les 364 arrêtés (un par commune) fixant la liste des risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur les communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers des 20 novembre 2012 et 19 décembre 2013 .
La liste des arrêtés abrogés se trouve en annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune d' **Abzac** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 3 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune d' **Ambarès et Lagrave** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Annexes

Arrêtés

Article 189 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Mios** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 190 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Mombrier** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 191 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Mongauzy** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 192 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Monsegur** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 193 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Montagne** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 194 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans le commune de **Montagoudin** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 195 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Montussan** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 196 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Morizes** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 197 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Mouillac** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 198 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Mouliets et Villemartin** est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 199 :
La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de **Moulis en Médoc** est fixée dans la fiche

Annexes

Arrêtés

Article 375 :
Un tableau récapitulatif des arrêtés de catastrophes naturelles en Gironde jusqu'au 1er janvier 2019 est fourni en annexe 2 du présent arrêté.

Article 376 :
Les fiches communales d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs visée aux articles 2 à 375 du présent arrêté seront mises à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

Article 377 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 378 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Article 379 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Messieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

La Préfète

Fabienne BUCCIO

40/40

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

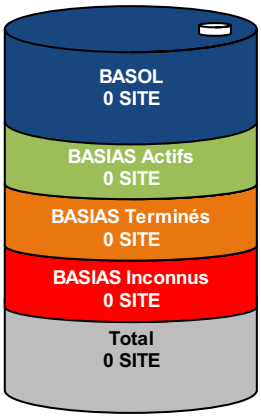


Réalisé en ligne par**	Media Immo
Pour le compte de	DIAGEYRE
Numéro de dossier	240103
Date de réalisation	03/08/2024

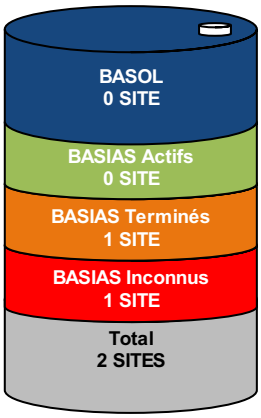
Localisation du bien	3 place du mai 33380 MIOS
Section cadastrale	AD 124
Altitude	12.46m
Données GPS	Latitude 44.605796 - Longitude -0.938415

Désignation du vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE
Désignation de l'acquéreur	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **2** sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.

➔ **2** sites sont répertoriés au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudoin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 [illegible] EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 03/08/2024

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe égalemnt autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

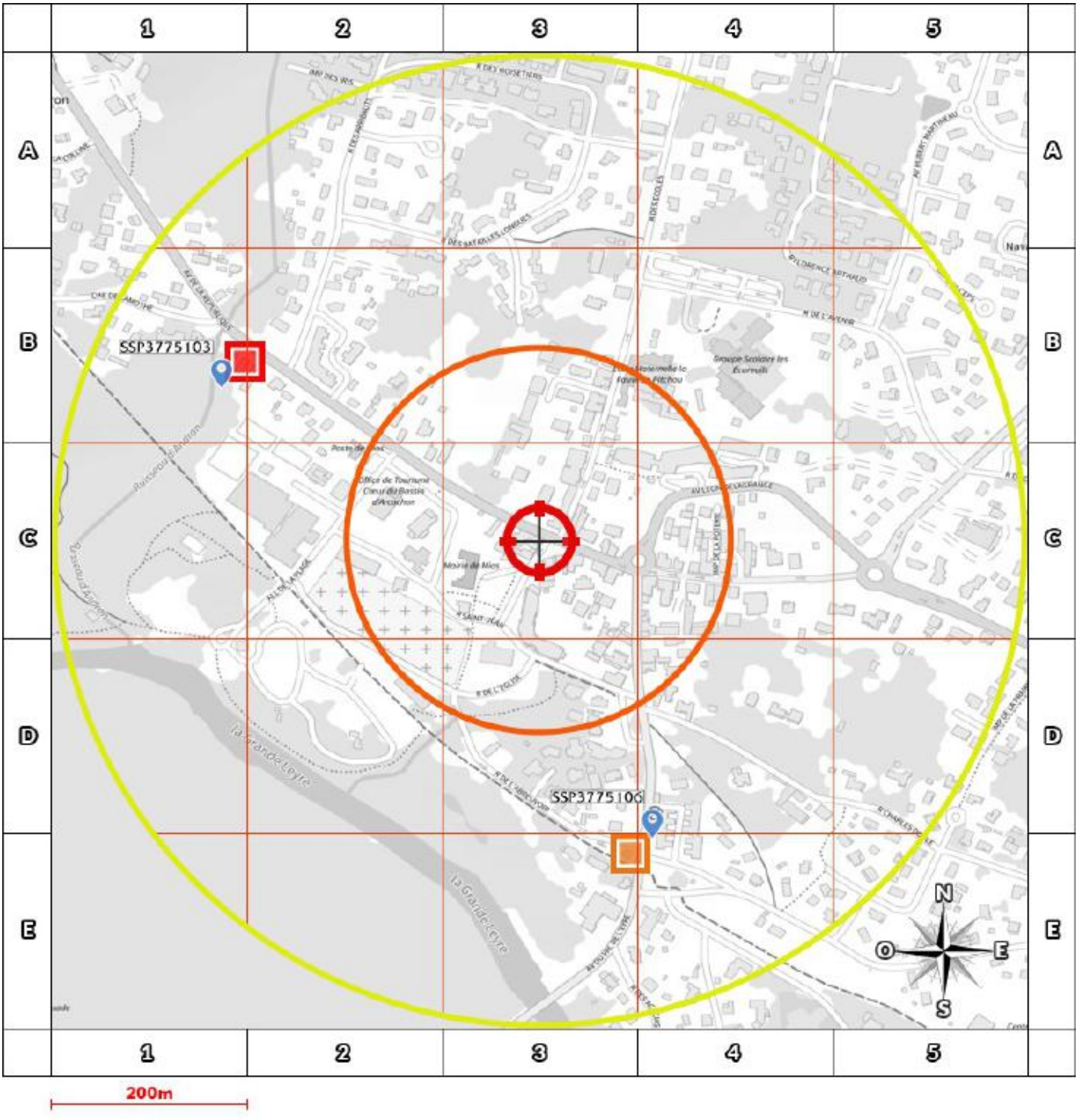
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
E3	MANUFACTURE DE CHAUSSURES	ex MAISON GARNUNG Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation;Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.;Fabrication de chaussures	335 m
B1	DUPHIL EDMOND	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	351 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne par**	Media Immo
Pour le compte de	DIAGEYRE
Numéro de dossier	240103
Date de réalisation	03/08/2024

Localisation du bien	3 place du mai 33380 MIOS
Section cadastrale	AD 124
Altitude	12.46m
Données GPS	Latitude 44.605796 - Longitude -0.938415

Désignation du vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

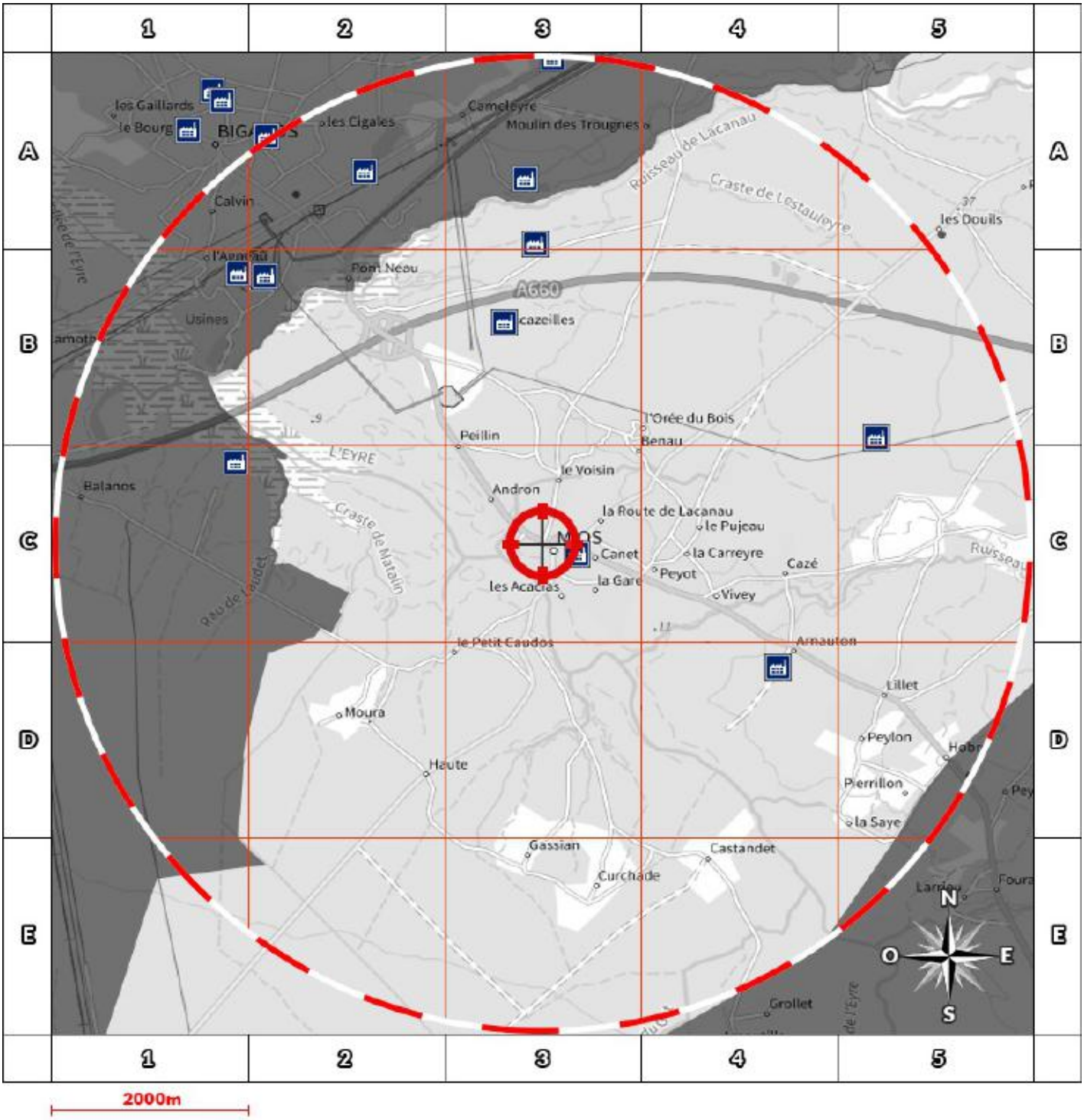
*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE

Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de MIOS (33380)



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de MIOS (33380)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
B5	Valeur Initiale	EQUIBIO PAYS DE BUCH (cap vert énergie)	Lieu-dit du Hourquet 33380 Mios	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
A3	Valeur Initiale	COBAN	lieu-dit la Cassadotte 33380 MIOS	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	LEFEBVRE Jean - Mios	Aire de Beauchamps 33380 MIOS	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	MAIRIE - Mios	Pelissot 33380 Mios	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
B5	Valeur Initiale	MALANDIT Benoit	Route du Barp 33380 Mios	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
B5	Valeur Initiale	PEREZ Sébastien	9 route de Lestauleyre 33380 Mios	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
B5	Valeur Initiale	FORESTIERE DE GIRONDINE	12 allée de la Crois d'Hins 33380 Mios	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
B5	Valeur Initiale	MATLOC	Lieu-dit Benau Nord Ouest 33380 Mios	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D4	Valeur Initiale	JORGE	74 avenue du Général de Gaulle 33380 Mios	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
B3	Valeur Initiale	COBAN - Déchetterie	Route de Lescazeilles 33380 Mios	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
SIORAT - Mios	Aire de Beauchamp 33380 Mios	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
SIBELCO France SAS	La Hitte 33380 Mios	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
XELLA THERMOPIERRE (ex HEBEL SIPOREX)	Autoroute A63 - Sortie 23 Zone industrielle 33380 Mios	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
SIFRACO - Mios (La Hitte)	La Hitte 33380 MIOS	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
SAMIN SA	Testemaure Nord & Sud 33380 Marcheprime	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
3F FORMATION	Craste de l'Abeilley 33380 Mios	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
GUINTOLI	Aire de Beauchamps 33380 MIOS	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
EHTP	Aire de Beauchamps 33380 MIOS	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
MAJ Elis Aquitaine Mios	ZAC 33380 Mios	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
EDISUD	Lacanau de Mios 33380 Mios	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
MAXICOFFEE (ex MAXIBAY)	Parc d'activités de MIOS ENTREPRISES ZAC 2 33380 MIOS	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	DIAGEYRE
Numéro de dossier	240103
Date de réalisation	03/08/2024

Localisation du bien	3 place du mai 33380 MIOS
Section cadastrale	AD 124
Altitude	12.46m
Données GPS	Latitude 44.605796 - Longitude -0.938415

Désignation du vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE
Désignation de l'acquéreur	

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 AD 124

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
3 place du mai
33380 MIOS

Cadastre
AD 124

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de MIOS

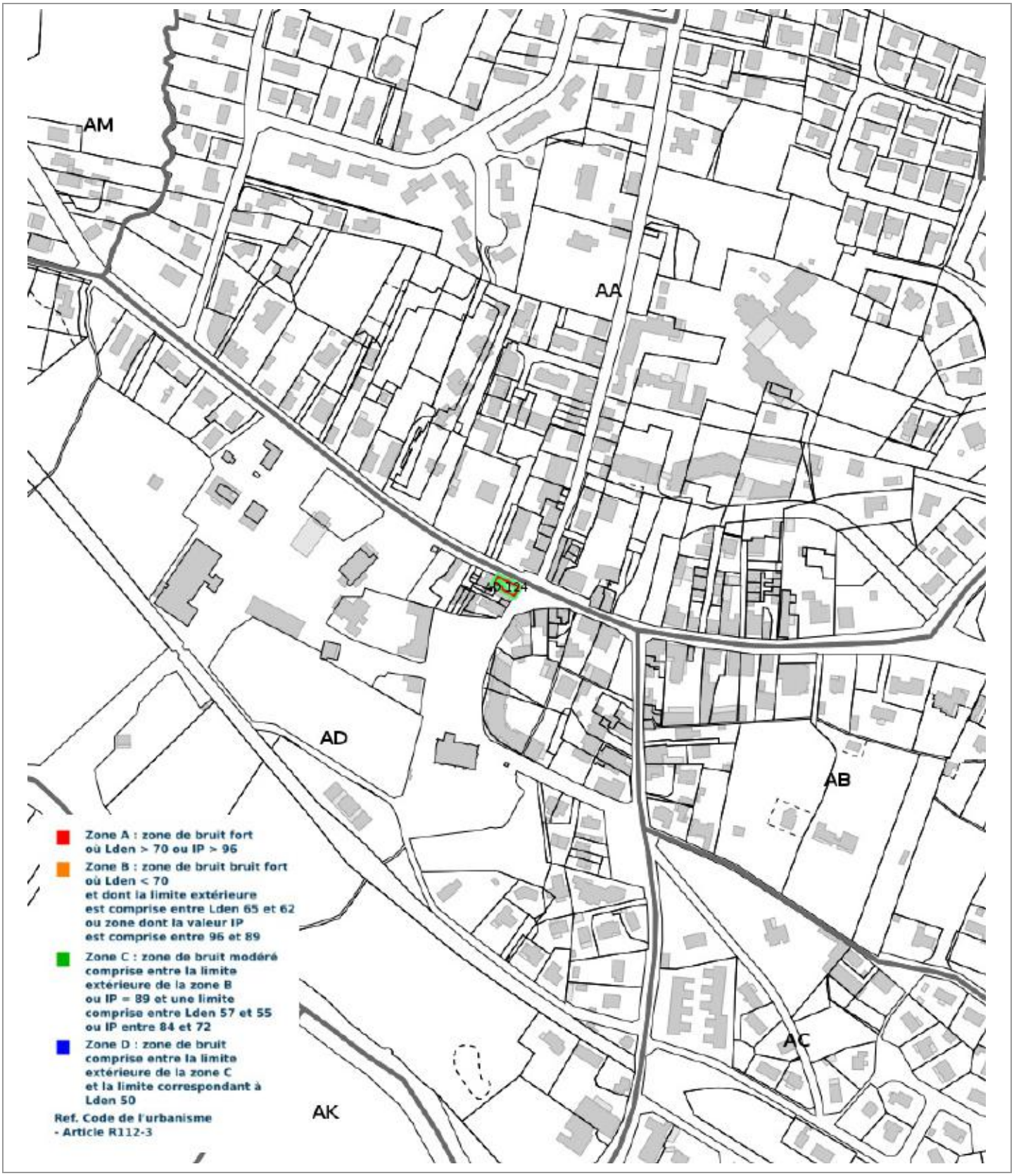
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	SARL ANSO L'EMBUSCADE		
Acquéreur			
Date	03/08/2024	**Fin de validité**	03/02/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire **https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/**

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.naturalsrisks.com
© 2024 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° :..... 240103
N° ADEME :..... 2433T2802792R
Valable jusqu'au : 02/08/2034
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson
Année de construction :.. 1948 - 1974

Date (visite) : 03/08/2024
Diagnostiqueur : .METZINGER
Signature :

Adresse : ..... 3 place du mai 33380 MIOS
☐ Bâtiment entier ☑ Partie de bâtiment () S_{th} : 54 m²

Propriétaire :
Nom :..... SARL ANESO L'EMBUSCADE
Adresse : ..... 3 place du mai
33380 MIOS

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

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2024-2023-2022

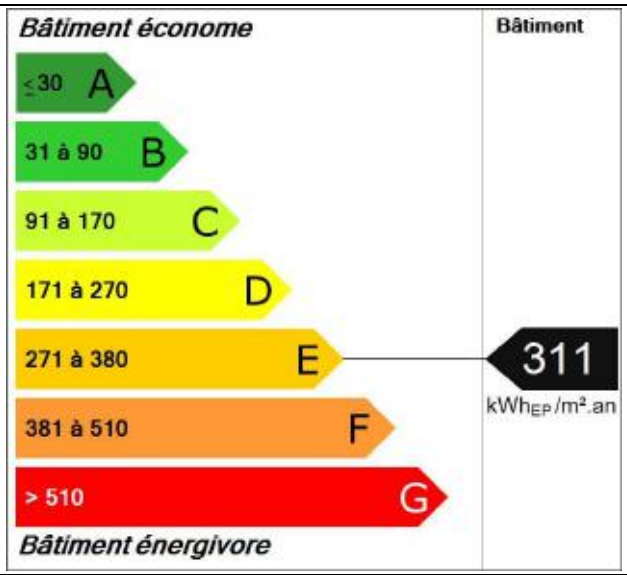
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh_{EF}	détail par énergie en kWh_{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 7 280 kWh_{EF}	16 743 kWh_{EP}	478 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			180 €
TOTAL		16 743 kWh_{EP}	658 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

Consommation estimée : *311 $kWh_{EP}/m^2.an$*

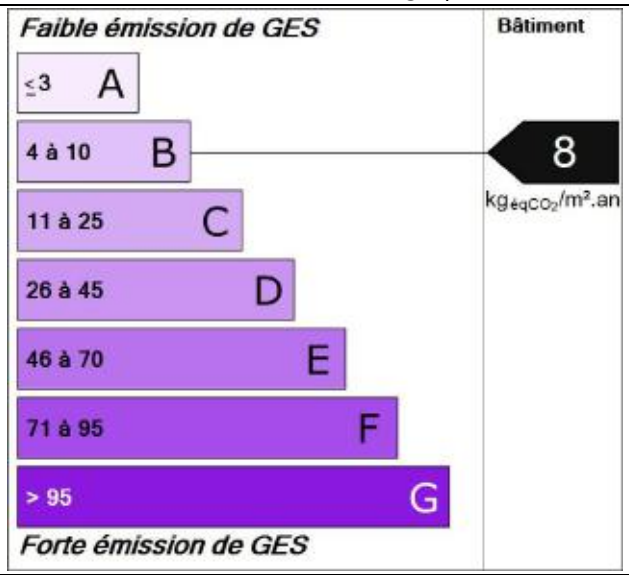


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : *8 kg $_{éqCO2}/m^2.an$*



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur Mur en pan de bois sans remplissage tout venant d'épaisseur ≤ 8 cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	**Système de chauffage :** Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
Toiture : Plafond structure inconnu (sous terrasse) donnant sur un local chauffé		**Système d'éclairage :** Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres battantes PVC double vitrage Fenêtres fixes - simple vitrage	**Système de refroidissement :** Néant	**Système de ventilation :** Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Plancher inconnu donnant sur un terre-plein	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant	

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante.	

Commentaires

Néant

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

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***
Nom de l'opérateur : METZINGER, numéro de certification : 1415 obtenue le 20/03/2023

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Votre Assurance

- RC PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

M GUILLAUME METZINGER
2 RUE DE MASQUET
33380 MIOS FR

COURTIER
VD ASSOCIES
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER
33110 LE BOUSCAT
Tél : 05 56 30 95 75
Fax : 08 97 50 56 06
Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR
Portefeuille : 0201478984

Vos références :
Contrat n° 11104664304
Client n° 0784215520

AXA France IARD, atteste que : M GUILLAUME METZINGER
2 RUE DE MASQUET
33380 MIOS FR

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 11104664304ayant pris effet le01/04/2023.
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité civile** pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE,

TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

AMIANTE :
ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES
CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)
CONTROLE VISUEL APRES TRAVAUX (PLOMB - AMIANTE)
REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION

PLOMB :
DIAGNOSTIC PLOMB DANS L'EAU.
CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP).
DIAGNOSTIC DE RISQUE D'INTOXICATION AU PLOMB DANS LES PEINTURES (DRIPP).
RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION.

DIAGNOSTIC TERMITES/ INFORMATION SUR LA PRESENTE D'UN RISQUE DE MERULES / ETAT PARASITAIRE (VRILLETTES, LYCTUS, MERULE ET AUTRES).
MESURES :
MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN.
CALCULS DES MILLIEMES -TANTIEMES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES SELON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, DECRET 2004- 479 du 27 mai 2004 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

AUTRES :
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE), TOUS TYPES DE BATIMENTS
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
ETUDE REGLEMENTATION THERMIQUE SELON LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR (RT 2005, RT 2012, RT2020…)
DOCUMENT ETABLI A L'ISSUE DU CONTROLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF
ETAT DES LIEUX LOCATIFS
DIAGNOSTIC DE SECURITE PISCINE
CERTIFICAT DE DECENCE ET CERTIFICAT DE TRAVAUX DE REHABILITATION.
DIAGNOSTIC POUR OBTENTION DE PRET A TAUX ZERO
DIAGNOSTIC ELECTRIQUE- TELETRAVAIL
INFILTROMETRIE-MESURES DE PERMEABILITE DU BATIMENT ET DES RESEAUX AERAULIQUES
THERMOGRAPHIE INFRAROUGE
DIAGNOSTIC RADON : UNIQUEMENT POUR MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES D'HABITATION, A L'EXCLUSION DES ERP
DIAGNOSTIC DANS LE CADRE DE LA LOI SRU AVANT MISE EN COPROPRIETE
DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) POUR LES COPROPRIETES - LOI N° 2014-366 POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE « ALUR », A L'EXCLUSION DE MISSIONS RELEVANT D'UN PROFESSIONNEL DE LA VENTE OU DE LA LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS.
DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE HANDICAPES
EXPERTISE EN VALEUR VENALE ET LOCATIVE (SOUS RESERVE D'OBTENTION DE FORMATION)
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX SUR NAVIRES, BATEAUX ET CONSTRUCTIONS FLOTTANTES
AUDIT ENERGETIQUE réalisé dans le cadre de la Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22/08/2021 ; A L'EXCLUSION DE TOUTES PRESTATIONS DE LOUAGE D'OUVRAGE OU DE MAITRISE D'ŒUVRE RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE.

La garantie Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance / Responsabilité civile Professionnelle s'exerce à concurrence de 600.000.€ par sinistre et par année d'assurance.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à LE BOUSCAT le 28/12/2023.
LA COMPAGNIE PAR DELEGATION

VD ASSOCIES
81, Bd Pierre Premier
33110 LE BOUSCAT
RCS : 794 672 238 ORIAS : 13010220
Tél. : 05 56 30 95 75

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°1415

Monsieur METZINGER Guillaume

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 21/03/2023 : - Date d'expiration : 20/03/2030
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 21/03/2023 : - Date d'expiration : 20/03/2030
DPE individuel Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétique** Date d'effet : 21/03/2023 : - Date d'expiration : 20/03/2030
Electricité Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 22/12/2022 : - Date d'expiration : 21/12/2029
Gaz Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 21/03/2023 : - Date d'expiration : 20/03/2030
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 22/12/2022 : - Date d'expiration : 21/12/2029
Termites Métropole Selon arrêté du 24 Décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 21/03/2023 : - Date d'expiration : 20/03/2030

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 21/03/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – 33600 PESSAC
Salles d'examens : 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

SARL ANESO

3 PLACE DU 8 MAI 1945
L'EMBUSCADE
33380 MIOS

COMPTES ANNUELS

du 01/04/2021 au 31/03/2022

DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

Sommaire

Attestation de Présentation 2

Soldes intermédiaires de gestion 4

Compte de résultat 7

Compte de résultat détaillé 10

Bilan 15

ACTIF 15

Actif immobilisé 15

Actif circulant 15

PASSIF 16

Capitaux Propres 16

Provisions pour risques et charges 16

Emprunts et dettes 16

Bilan détaillé 18

ACTIF 18

Actif immobilisé 18

Actif circulant 18

PASSIF 21

Capitaux Propres 21

Provisions pour risques et charges 21

Emprunts et dettes 21

Liasse 22 IS RS 24

Liasse 22 2572 IS 38

SARL ANESO

Attestation de présentation

Attestation de Présentation

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise SARL ANESO pour l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

A la date de mes travaux qui ne constituent ni un examen limité, ni un audit et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'élément remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 39 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	78 794,90	Euros
chiffre d'affaires	70 116,02	Euros
résultat net comptable	22 296,57	Euros

Fait à MERIGNAC
Le 03/08/2022

Signature de l'Expert Comptable

DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

SARL ANESO

Soldes intermédiaires de gestion

Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	du 01/01/2021 au 31/01/2021 (01 mois)	Variation	%
	Ventes de marchandises	70 116			
-	Coût direct d'achat	44 374	3 198		
+/-	Variation du stock de marchandises	-3 729			
	Marge commerciale (I)	**29 471**	**-3 198**		
	Taux de marge commerciale	**42,03 %**	**%**		
+	Production vendue				
+	Production stockée				
+	Production immobilisée				
	Production de l'exercice				
-	Matières premières et approvisionnements consommés	1 566			
-	Sous-traitance directe				
	Marge brute sur production (II)	**-1 566**			
	Taux de marge brute sur production	**%**	**%**		
	Marge brute globale (I + II)	**27 905**	**-3 198**		
	Taux de marge brute globale	**39,80 %**	**%**		
-	Services extérieurs et autres charges externes	24 622	424		
	Valeur ajoutée produite	**3 283**	**-3 623**		
	Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	**4,68 %**	**%**		
+	Subventions d'exploitation	32 776	10 525		
-	Impôts, taxes et versements assimilés	-2 721	4		
-	Salaires et traitements	14 049	1 128		
-	Charges sociales	3 124	3		
	Excédent brut d'exploitation	**21 606**	**5 767**		
	Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	**30,82 %**	**%**		
+	Reprise sur amortissements et provisions				
-	Dotations aux amortissements sur immobilisations	489			
-	Dotations aux provisions sur immobilisations				
-	Dotations aux provisions sur actif circulant				
-	Dotations aux provisions pour risques et charges				
+	Autres produits de gestion courante	0			
-	Autres charges de gestion courante	8			
+	Transfert de charges d'exploitation	2 407			
	Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	**23 516**	**5 767**		
	Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	**33,54 %**	**%**		
+	Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
-	Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+	Produits financiers de participations				
+	Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+	Autres intérêts et produits assimilés				
+	Reprises sur provisions financières				
+	Différences positives de change				
+	Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
-	Dotations financières aux amortissements et provisions				
-	Intérêts et charges assimilées	926			
-	Différences négatives de change				
-	Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
	Résultat courant avant impôts	**22 590**	**5 767**		
	Résultat courant / chiffre d'affaires	**32,22 %**	**%**		

		Exercice clos le **31/03/2022** (12 mois)	du **01/01/2021** au **31/01/2021** (01 mois)	**Variation**	**%**
+	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	38			
+	Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+	Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
-	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3			
-	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	328			
-	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
	Résultat exceptionnel	**-293**			
-	Participation des salariés aux résultats				
-	Impôts sur les bénéfices				
	Résultat net Comptable	**22 297**	**5 767**		
	Résultat net / chiffre d'affaires	**31,80 %**	**%**		

SARL ANESO

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	Variation	%
Ventes de marchandises	70 116		70 116	62 239		
Production vendue biens						
Production vendue services						
Chiffres d'affaires Nets	**70 116**		**70 116**	**62 239**		
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			32 776	28 903		
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			2 407			
Autres produits			0	5		
Total des produits d'exploitation (I)			**105 299**	**91 147**		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			44 374	45 003		
Variation de stock (marchandises)			-3 729	7 583		
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 566			
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			24 622	19 853		
Impôts, taxes et versements assimilés			-2 721	2 051		
Salaires et traitements			14 049	15 824		
Charges sociales			3 124	70		
Dotations aux amortissements sur immobilisations			489	319		
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges				3 138		
Autres charges			8	151		
Total des charges d'exploitation (II)			**81 783**	**93 991**		
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			**23 516**	**-2 844**		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			926	988		
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			**926**	**988**		
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-926**	**-988**		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III–IV+V-VI)			**22 590**	**-3 831**		

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	38			
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	**38**			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	328			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	**331**			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-293**			
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	**105 337**	**91 147**		
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	**83 040**	**94 979**		
RESULTAT NET	**22 297**	**-3 831**		
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

SARL ANESO

Compte de résultat détaillé

Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	Variation	%
Ventes de marchandises	**70 116**		**70 116**	**62 239**		
7070000000 VENTES MARCHANDISES A 10%	*7 034*		*7 034*	*54 235*		
7071000000 ???	*63 082*		*63 082*	*7 999*		
7072000000 VENTES MARCHANDISES A 20%				*5*		
7073000000 ???						
Production vendue biens						
Production vendue services						
Chiffre d'affaires Net	70 116		70 116	62 239		

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation	**32 776**	**28 903**		
7400000000 ???		*28 903*		
7401000000 AIDE COVID	*32 776*			
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	**2 407**			
7910000000 TRANSF.CHARGES D'EXP	*2 407*			
Autres produits	**0**	**5**		
7580000000 PRODUITS DIV.GESTION	*0*	*5*		
Total des produits d'exploitation (I)	105 299	91 147		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	**44 374**	**45 003**		
6071000000 ACHATS MARCHANDISES	*39 640*	*40 572*		
6071010000 ACHATS BOISSONS 5.5 %	*606*	*1 128*		
6071100000 ACHATS ALIMENTATION	*4 128*	*3 310*		
6097000000 ???		*-7*		
Variation de stock (marchandises)	**-3 729**	**7 583**		
6037000000 VARIATION DE STOCK	*-3 729*	*7 583*		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	**1 566**			
6026100000 EMBALLAGES	*1 566*			
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes	**24 622**	**19 853**		

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
6061000000 EDF - ENGIE	*851*			
6061100000 ???		*1 246*		
6061200000 ???		*518*		
6063000000 FOURN.ENTRET.&PETIT	*871*	*2 740*		
6064000000 FOURNIT.ADMINISTRATI	*527*	*616*		
6132000000 LOCATIONS IMMOBILIER	*8 144*	*7 086*		
6132100000 LOYER BUREAU	*3 300*			
6140000000 CHARGES LOCATIVES	*103*			
6152000000 ENTRETIEN IMMOBILIER	*931*			
6155000000 ENTRETIEN MATERIEL	*295*			
6161000000 ASSURANCES	*1 108*	*1 018*		
6226100000 HONORAIRES COMPTABLES	*3 030*	*4 141*		
6227000000 FRAIS D ACTES ET CONTENTIEUX	*1 295*	*43*		
6231000000 ???		*42*		
6234000000 CADEAUX A LA CLIENTE	*46*	*120*		
6236000000 FRAIS DE PUBLICITE	*39*			
6238000000 DONS, POURBOIRS	*600*			
6241000000 TRANSPORTS S/ACHATS	*20*			
6251000000 VOYAGES ET DEPLACEME	*1 874*			
6252000000 ???		*915*		
6261000000 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	*106*	*11*		
6262000000 TELEPHONE	*400*	*467*		
6278000000 FRAIS BANCAIRES	*1 082*	*723*		
6278100000 ???		*167*		
Impôts, taxes et versements assimilés	**-2 721**	**2 051**		
6312000000 Taxe d'apprentissage	*22*	*7*		
6313000000 Formation continue CDD	*50*			
6333000000 ???		*66*		
6351100000 CFE	*994*	*649*		
6353000000 IMPOTS INDIRECTS	*223*	*1 329*		
6358100000 DROITS SPRE	*117*			
6378100000 CSG DEDUCTIBLE	*-2 845*			
6378200000 CSG NON DEDUCTIBLE	*-1 282*			
Salaires et traitements	**14 049**	**15 824**		
6411000000 Salaires, appointements	*3 255*	*1 061*		
6411500000 ???		*8 943*		
6411510000 ???		*-235*		
6411600000 ???		*6 300*		
6411610000 ???		*-351*		
6412000000 Congés payés	*-106*	*106*		
6441000000 REMUNERATION GERANTE ANNE	*4 400*			
6441100000 REMUNERATION GERANTE SOPHIE	*6 500*			
Charges sociales	**3 124**	**70**		
6451000000 Cotisations à l'URSSAF	*352*	*17*		
6452000000 Cotisations aux mutuelles	*13*	*4*		
6453000000 Cotisations aux caisses de retraite	*119*	*-0*		
6458000000 CHARGES S/ CP	*-4*	*4*		
6461100000 COTISATIONS URSSAF ANNE GUTZER	*776*			
6461200000 COT URSSAF MME GUTZER SOPHIE	*1 869*			
6475000000 ???		*45*		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	**489**	**319**		
6811200000 DOT AUX AMORT	*489*	*319*		
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges		**3 138**		
6815000000 ???		*3 138*		

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
Autres charges	**8**	**151**		
6511000000 ???		*90*		
6580000000 CHARGES DIV.GEST.COU	*8*	*61*		
Total des charges d'exploitation (II)	81 783	93 991		
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**23 516**	**-2 844**		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées	**926**	**988**		
6611600000 INTERETS EMPRUNTS &D	*926*	*988*		
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)	926	988		
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-926**	**-988**		
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	**22 590**	**-3 831**		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**38**			
7718000000 AUTRES DPTS EXCEPTIONNELS	*38*			
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	38			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	**3**			
6718000000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	*3*			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	**328**			
6752000000 VNC S/ACTIFS CEDES	*328*			
6788000000 ???				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	331			

	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-293**			
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	105 337	91 147		
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	83 040	94 979		
RESULTAT NET	**22 297**	**-3 831**		
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

SARL ANESO

Bilan

Bilan ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial	33 500		33 500	33 500	
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	2 848	934	1 914	1 841	
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	**36 348**	**934**	**35 414**	**35 341**	
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises	6 397		6 397	2 668	
Avances et acomptes versés sur commandes	547		547		
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	1 106		1 106	780	
. Personnel	12 746		12 746		
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 799		2 799	2 826	
. Autres	3 138		3 138	3 769	
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	10 917		10 917	31 745	
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	5 731		5 731	5 731	
TOTAL (II)	**43 381**		**43 381**	**47 519**	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	**79 729**	**934**	**78 795**	**82 860**	

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 5 000)	5 000	5 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 018	-1 187	
Résultat de l'exercice	22 297	-3 831	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	**22 278**	**-18**	
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques	3 138	3 138	
Provisions pour charges			
TOTAL (III)	**3 138**	**3 138**	
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	30 296	65 578	
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	4 144	857	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 323	7 769	
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	4 522	4 768	
. Organismes sociaux	53	63	
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 927	553	
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	321	153	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 793		
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	**53 379**	**79 741**	
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	**78 795**	**82 860**	

SARL ANESO

Bilan détaillé

Bilan détaillé ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial	**33 500**		**33 500**	**33 500**	
2070000000 FONDS COMMERCIAL	*33 500*		*33 500*	*33 500*	
Autres immobilisations incorporelles					
Avances & acomptes sur immo. Incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations tech., matériel & outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	**2 848**	**934**	**1 914**	**1 841**	
2181000000 INST.AGENC.DIVERS	*1 957*		*1 957*	*1 957*	
2183000000 MAT.BUREAU &INFORMAT	*891*		*891*	*562*	
2818100000 AMORT.AG.CONS.DIVERS		*751*	*-751*	*-555*	
2818300000 AMORT.MAT.BUREAU &IN		*183*	*-183*	*-123*	
Immobilisations en cours					
Avances & acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	36 348	934	35 414	35 341	
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	Net
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises	**6 397**		**6 397**	**2 668**	
3700000000 STOCKS DE MARCHANDIS	*6 397*		*6 397*	*2 668*	
Avances & acomptes versés sur commandes	**547**		**547**		
4091000000 ACOMPTES FOURNISSEURS	*547*		*547*		
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	**1 106**		**1 106**	**780**	
4010000000 FOURNISSEURS	*1 106*		*1 106*	*780*	
. Personnel	**12 746**		**12 746**		
4287900000 Prov. Gérant	*12 746*		*12 746*		
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	**2 799**		**2 799**	**2 826**	
4456200000 TVA DEDUCT S/IMMO	*178*		*178*		
4456600000 TVA DEDUCT.S/ACHATS	*1 955*		*1 955*		
4456602000 TVA DED. 20 % DEBITS	*60*		*60*	*60*	
4456700000 CREDIT DE TVA				*1 924*	
4458000000 TVA A REGULARISER	*605*		*605*	*605*	
4458600000 TVA S/FACT.NON PARVE				*236*	
. Autres	**3 138**		**3 138**	**3 769**	
4096000000 FRS EMBALLAGES A REN				*632*	
4671000000 NOTAIRE	*3 138*		*3 138*	*3 138*	
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités	**10 917**		**10 917**	**31 745**	
5113000000 REMISE CARTES BLEUES	*218*		*218*		
5121000000 CREDIT MUTUEL	*5 500*		*5 500*	*31 745*	
5300000000 CAISSE	*5 199*		*5 199*		
Charges constatées d'avance	**5 731**		**5 731**	**5 731**	
4860000000 CHARGES CONSTAT.D'AV	*5 731*		*5 731*	*5 731*	
TOTAL (II)	43 381		43 381	47 519	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	Net
TOTAL ACTIF (0 à V)	79 729	934	78 795	82 860	

Bilan détaillé (suite)PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 5 000)	**5 000**	**5 000**	
1013000000 CAPITAL APPELE VERSE	*5 000*	*5 000*	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	**-5 018**	**-1 187**	
1100000000 REPORT A NOUVEAU	*-5 018*	*-1 187*	
Résultat de l'exercice	**22 297**	**-3 831**	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL (I)	22 278	-18	
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques	**3 138**	**3 138**	
1518000000 AUTRES PROV.RISQUES	*3 138*	*3 138*	
Provisions pour charges			
TOTAL (III)	3 138	3 138	
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	**30 296**	**65 578**	
1641000000 EMPRUNT ETABLIS.CRED	*30 296*	*38 078*	
1642000000 EMPRUNT PGE		*27 500*	
. Découverts, concours bancaires			

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2021 (12 mois)	Variation
Emprunts et dettes financières diverses			
Divers			
Associés	**4 144**	**857**	
4551000000 COMPTE COURANT	*4 144*	*857*	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**10 323**	**7 769**	
4010000000 FOURNISSEURS	*10 323*	*6 013*	
4081000000 FOURNIS.FACT.NON PAR		*1 757*	
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	**4 522**	**4 768**	
4210000000 PERS.REMUNERATIONS D		*140*	
4282000000 CONGES A PAYER		*106*	
4286000000 AUTRES CHARG.PERS.A	*4 522*	*4 522*	
. Organismes sociaux	**53**	**63**	
4310000000 SECURITE SOCIALE	*53*	*33*	
4373000000 ASSEDIC		*26*	
4382000000 ORG.SOC. CH/CONGES A		*4*	
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	**1 927**	**553**	
4455100000 TVA A DECAISSER	*551*	*552*	
4456605500 TVA DED. 5.5 % DEBITS		*1*	
4457200000 TVA COLLECTEE A 20%	*1 376*		
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	**321**	**153**	
4486000000 ETAT AUTRES CH. A PA	*321*	*153*	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	**1 793**		
4686000000 CHARGES A PAYER	*1 793*		
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	53 379	79 741	
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	78 795	82 860	

SARL ANESO

Liasse 22 IS RS

Liasse 22 IS RS

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts) ① **BILAN SIMPLIFIÉ** DGFiP N° 2033-A-SD 2022

Désignation de l'entreprise SARL ANESO — Néant ☐ *

Adresse de l'entreprise 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS

SIRET 83868370400012

Durée de l'exercice en nombre de mois * 12 — Durée de l'exercice précédent * 12

Exercice N clos le 31/03/2022

ACTIF

			Brut 1		Amortissements-Provisions 2	Net 3
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial *	010	33 500	012	33 500
		Autres *	014		016	
	Immobilisations corporelles *		028	2 848	030 934	1 914
	Immobilisations financières * (1)		040		042	
		Total I (5)	044	36 348	048 934	35 414
ACTIF CIRCULANT	STOCKS Matières premières, approvisionnements, en cours de production *		050		052	
	STOCKS Marchandises *		060	6 397	062	6 397
	Avances et acomptes versés sur commandes		064	547	066	547
	Créances (2)	Clients et comptes rattachés *	068		070	
		Autres * (3)	072	19 789	074	19 789
	Valeurs mobilières de placement		080		082	
	Disponibilités		084	10 917	086	10 917
	Charges constatées d'avance *		092	5 731	094	5 731
		Total II	096	43 381	098	43 381
		Total général (I+II)	110	79 729	112 934	78 795

PASSIF

			Exercice N 1	NET
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	120		5 000
	Écarts de réévaluation	124		
	Réserve légale	126		
	Réserves réglementées *	130		
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * 131)	132		
	Report à nouveau	134		(5 018)
	Résultat de l'exercice	136		22 297
	Provisions réglementées	140		
	Total I	142		22 278
Provisions pour risques et charges	Total II	154		3 138
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156		30 296
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164		
	Fournisseurs et comptes rattachés *	166		10 323
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : 169 4 144)	172		12 760
	Produits constatés d'avance	174		
	Total III	176		53 379
	Total général (I + II + III)	180		78 795

RENVOIS							
(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	
(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182	891
(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184	

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

② COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFiP N° 2033-B-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts) — Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

Formulaire déposé au titre de l'[illegible] 018 — Exercice N clos le 31/10/2022

A – RÉSULTAT COMPTABLE

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			dont export et livraisons intracommunautaires	209	210	70 116
	Production vendue	Biens			235	214	
		Services *			217	218	
	Production stockée *	(Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222	
	Production immobilisée *					224	
	Subventions d'exploitations reçues					226	32 776
	Autres produits					230	2 407
					Total des produits d'exploitation hors TVA (I)	232	105 299
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	44 374
	Variation de stocks (marchandises) *					236	(3 729)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238	1 566
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					240	
	Autres charges externes * :	(dont crédit bail : – mobilier : ..... – immobilier : .....)				242	24 622
	Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle CFE et CVAE *	243	994	)	244	(2 721)
	Rémunérations du personnel *					250	14 049
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	3 124
	Dotations aux amortissements *					253	489
	Dotations aux provisions					256	
	Autres charges	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à étaler *	259			262	8
		dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260				
					Total des charges d'exploitation (II)	264	81 783
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						270	23 516
	Produits financiers	(III)	280		Charges financières (V)	294	926
	Produits exceptionnels	(IV)				290	38
	Charges exceptionnelles (VI)	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	347			300	331
		dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348				
	Impôt sur les bénéfices *	(VII)				306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)						310	22 297

B – RÉSULTAT FISCAL

Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2 — 312 — 22 297 — 314

Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *					316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles					318	
	Provisions non déductibles *					322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)					324	
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	350	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option	(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 *octies* D)	249		)	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					999	
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997	
	Entreprises nouvelles (44. *sexies*)	980		ZFU-TE (44. *octies* A)	987	312	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. *septies*)	981		JEI (44. *sexies* A)	989		
	ZRD (44. *terdecies*)	127		ZRR (44. *quindecies*)	138		
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 *duodecies*)	991					
	ZFANG 44. *quaterdecies*	335		Investissements outre-mer	344		
	Bassins urbains à dynamiser – BUD (art. 44 *sexdecies*)	992		Zone de développement prioritaire (44 *octodecies*)	993		
	Droit divers	Créance due au report en arrière du déficit			346	350	34 058
		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies*)	655	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* A)	643		
		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* B)	645	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* C)	647		
		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* D)	648	Déduction exceptionnelle amélioration de conduite (art. 39 decies E)	641		
		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* F)	990	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* G)	649		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS — Bénéfices col. 1 Déficit col. 2						352	351 11 761
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *					356	
	Déficits antérieurs reportables * 33 921 dont imputés sur le résultat :						360
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS — Bénéfices col. 1 Déficit col. 2						370	372 11 761

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT-SD

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

REINTEGRATIONS ET DEDUCTIONS DIVERSES

DGFiP N°2033-B-SD 2022
Extension

SARL ANESO

Détail des réintégrations diverses (total reporté en zone 330)	Montant

Détail des déductions diverses (total reporté en zone 350)	Montant
AIDE COVID	32 776
CSG NON DEDUCTIBLE	1 282

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

③ **IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES** DGFiP N° 2033-C-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts) — Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISÉ			Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400	33 500	402		404		406	33 500		
	Autres	410		412		414		416			
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426			
	Constructions	430		432		434		436			
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446			
	Installations générales agencements divers	450	1 957	452		454		456	1 957		
	Matériel de transport	460		462		464		466			
	Autres immobilisations corporelles	470	562	472	891	474	562	476	891		
Immobilisations financières		480		482		484		486			
TOTAL		490	36 019	492	891	494	562	496	36 348		

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial		495		497		498		499		
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506		
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516		
	Constructions	520		522		524		526		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536		
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540	555	542	196	544		546	751	
	Matériel de transport	550		552		554		556		
	Autres immobilisations corporelles	560	123	562	293	564	234	566	183	
TOTAL		570	678	572	489	574	234	576	934	

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

(19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR)
(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.

1	2	3	4	5
Mat.bureau sinfor				
6	7	8	9	10

Immobilisation	Valeur d'actif * ①	Amortissements * ②	Valeur résiduelle ③	Prix de cession * ④	Plus ou moins-values Court terme * ⑤	Long terme 19 % ⑥	Long terme 15 % ou 12,8 % ⑦	Long terme 0 % ⑧
1	562	234	328		(328)			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578 562	580 234	582 328	584	586 (328)	581	587	589
	Plus-values taxables à 19 % (1)	579		Régularisations	590	583	594	595
	TOTAL				596 (328)	585	597	599

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-SD

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210F et 208C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

DGFiP N° 2033-D-SD 2022

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS			Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées *	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620	3 138	622		624		626	3 138
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
TOTAL		680	3 138	682		684		686	3 138

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

	Dotations		Reprises	
Fonds commercial	681		683	
Autres immobilisations incorporelles	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Inst. techniques mat. et outillage	730		735	
Inst. générales, agencements aménag. div.	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT
(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD		780

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	982	33 921
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice	982 ter	
Déficits imputés	983	
Déficits reportables	984	33 921
Déficits de l'exercice	990	11 761
Total des déficits restant à reporter	970	45 682

III DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives			381
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325		
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327		
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *			380 — 2 645
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326	2 645	
N° du centre de gestion agréé			388
Montant de la TVA collectée			374 — 13 320
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)			378 — 9 735
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant			399
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 *bis* du CGI pour l'entreprise donatrice			398
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 *octies* du CGI			397

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts) ⑤

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFiP N° 2033-E-SD 2022

Désignation de l'entreprise: SARL ANESO Néant ☐*

Exercice ouvert le: 01/04/2021 et clos le: 31/03/2022 Données en nombre de mois 12

DÉCLARATION DES EFFECTIFS

Effectif moyen du personnel * :		376	1,00
	Dont apprentis	657	
	Dont handicapés	651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale		861	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I - Chiffre d'affaires de référence CVAE		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées	118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	119	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	105	
TOTAL 1	106	
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée		
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	143	
Subventions d'exploitation reçues	113	
Variation positive des stocks	111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	153	
TOTAL 2	144	
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)		
Achats	121	
Variation négative des stocks	145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	150	
TOTAL 3	152	
IV - Valeur ajoutée produite		
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)	137	
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).	117	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	020		
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)	022	Effectifs au sens de la CVAE *	023
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)			026
Période de référence	024 / /	160 / /	
Date de cessation		/ /	

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD *§ Répartition des salariés* et dans la notice n° 2033-NOT-SD au *§ déclaration des effectifs*.

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire, NE PAS ENVOYER.

(6) **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

DGFiP N°2033-F-SD 2022

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

(1) Néant ☐ *

Exercice clos le 31032022 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	500

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) MME Nom patronymique GUTZER Prénom(s) ANNE

Nom marital % de détention 100,00 Nb de parts ou actions 500

Naissance: Date 10/08/1973 N° Département 54 Commune NANCY Pays

Adresse : N° 24 B Voie ROUTE DE BENEAU

Code Postal 33380 Commune MIOS Pays FRANCE

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance: Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire, NE PAS ENVOYER

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

7

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2033-G-SD 2022

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

N° de dépôt

(1) Néant x *

Exercice clos le 31032022 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

I - NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE : 905

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code Postal | Commune | Pays

SAGE Exports-comptables | janvier 2022 : État préparatoire. NE PAS ENVOYER

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice 2033-NOT-SD.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

N° 2065-SD
2022

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)
Prière à date de service

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01042021	et clos le	31032022	Régime simplifié d'imposition	X
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. *209-0 B* (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social:
SARL ANESO 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS	
SIRET 8 3 8 6 8 3 7 0 4 0 0 0 1 2	**Mél :** embuscadeMios33@gmail.com
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITÉ

Activités exercées	Débits de boissons	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1 Résultat fiscal

Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	11 761
Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %	

2 Plus-values

PV à long terme imposables à 15%

PV à long terme imposables à 19% | Autres PV imposables à 19% | PV à long terme imposables à 0% | PV exonérées (art. 238 *quindecies*)

3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprise nouvelle, art. 44 *sexies* | Jeunes entreprises innovantes, art. 44 *sexies-0 A*

Entreprise nouvelle, art. 44 *septies* | Zone franche d'activité, art. 44 *quaterdecies* | Zone de restructuration de la défense, art. 44 *terdecies*

Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 *sexdecies* | Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art . 44 *octies A* | Autres dispositifs

Zone de développement prioritaire, art. 44 *septdecies*

Société d'investissement immobilier cotée | Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas) | Plus-values exonérées relevant du taux de 15%

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 *quater* W

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôt

2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNEES AU DÉPOT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n° 2065-SD)

1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 *quinquies* C-I-1), cocher la case ci-contre

2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée — Nom / Adresse — N°

3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 *quinquies* C-I-2), cocher la case ci-contre

Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe — Nom / Adresse — N°

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	OUI	x	NON	Si oui, indication du logiciel utilisé	SAGE COMPTA

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
SAS DUPAIN CHANONIER 29 avenue Jean Macé 33700 MERIGNAC Tél:	Tél:
OGA/OMGA ☐ Viseur conventionné ☐ (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:	Date: 03082022 Lieu: MIOS
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné	Qualité et nom du signataire: GUTZER ANNE GERANTE Signature:

Examen de conformité fiscale (ECF) ☐ ***prestataire :***

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 : Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

N° 2065 *bis*-SD
2022

H RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (3)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (4)					*Total (a à h)*	

I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS *(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)*

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; *SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les SARL	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées: à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
				Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8
ANNE GUTHER 24 H ROUTE DE BENEAU 33380 MIOS	500	2021	2 900				
		2022	1 500				

J DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

REMUNÉRATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES	à 0 %	à 15 %	à 19 %
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (5)	3 787	MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (5)		MVLT réalisée au cours de l'exercice			
		MVLT restant à reporter			

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

SAGE Experts-comptables Janvier 2022 - Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

2022 Détermination et suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report en application de l'article 212 bis du CGI 2464

(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)

I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice

A- Règles de droit commun

Charges financières nettes de l'exercice	a
EBITDA fiscal de l'exercice	b
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)	(c-1)
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes) (c-1) – 75 % x (c-1)	(c-2)

B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé

Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %	d
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %	e
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)	f

C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation

Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres	g
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres	h

II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report

A- Suivi des charges financières nettes en report

Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)	i
Montant des charges financières nettes en report transférées	(i bis)
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)	(i ter)
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)	(i quater)
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice	j
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)	k
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) - (j) + (k)	l

B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report

		Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r				

(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire, NE PAS ENVOYER.

2022	Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit	2468

(À souscrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)

1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %

1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit	
						imputé sur le déficit de l'exercice 7a	imposé à 10 % 7b
Total							

2. Résultat net imposable à taux réduit issu des inventions brevetables non brevetées certifiées par l'INPI

	Type d'invention brevetable non brevetée certifiée par l'INPI	Résultat net imposable à taux réduit issu de l'invention
Total		

3. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement

	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément
Total		

SAGE Experts-comptables janvier 2022 : Etat préparatoire, NE PAS ENVOYER.

2022	REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE	2069RCI
Exercice du / au /	ou au titre de l'année N — Néant	
	PME au sens communautaire	

Régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : la société mère du groupe doit souscrire le formulaire n° 2069-RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI)

Si vous êtes la société mère, cocher la case ci-contre	
Dans ce cas, indiquer la dénomination, adresse et SIREN de la société du groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôt sont déclarés (y compris pour les crédits et réductions d'impôt de la société mère)	

I - REDUCTIONS ET CREDITS D IMPOT DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat - montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montants versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de présenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte, des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II - CREDITS D IMPOT AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche - dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM	

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT « Autres crédits d'impôts)

III - CAS PARTICULIERS

CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		Montant	
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		Montant	

SAGE Experts-comptables janvier 2022 - Etat préparatoire. NE PAS ENVOYER.

SARL ANESO

Liasse 22 2572 IS

Liasse 22 2572 IS

2572-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

IMPOT SUR LES SOCIETES
ET CONTRIBUTIONS ASSIMILEES
RELEVE DE SOLDE 2022

Art. 360 de l'annexe IV au CGI

Dénomination : SARL ANESO
Adresse : 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS

Le formulaire 2572 est dédié à la liquidation de l'impôt sur les sociétés et des contributions assimilées : paiement du solde ou constatation d'un excédent d'impôt. Les demandes de remboursement de crédits d'impôt doivent figurer obligatoirement sur le formulaire 2573.

NOUVEAUTES
- **Remplacement des taux à 31 et 28 % par les taux à 27,5 et 26,5 %**
- **Prise en compte des nouveaux crédits d'impôt en faveur des représentations théâtrales d'œuvres dramatiques (RTD), pour dépenses de création audiovisuelle et cinématographique (CAC), pour entreprises agricoles exerçant leur activité dans le secteur des cultures permanentes n'utilisant pas de Glyphosate (CPG), pour entreprises agricoles disposant d'une certification d'exploitation à haute valeur environnementale (HVE) pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 (voir notice pour les conditions d'application).**
- **Prise en compte de la réduction d'impôt pour souscription au capital de sociétés de presse (PRE) pour les exercices clos à compter du 31/12/2021.**

SIREN 8 3 8 6 8 3 7 0 4 — **Exercice social du** 010421 **au** 310322

I - IS Brut		Base	Taux		Montant
I-A Impôt sur les Sociétés dû au titre de l'exercice					
I-A01	Impôt sur les sociétés (au taux normal à 27,5 %)		27,5%		
I-A02	Impôt sur les sociétés (au taux normal à 26,5 %)		26,5%		
I-A03	Impôt sur les sociétés (au taux réduit)		15,00%		
I-A04	Impôt sur les plus-values nettes				
I-A05	Autre impôt à taux particulier				
I-A06			**Total IS Brut**	15	

II - Créances				Montant
II-A – Créances non reportables et non restituables				
IMPORTANT : Les montants des créances du II-A doivent être portés pour le montant total.				
II-A01	**Crédits d'impôts sur valeurs mobilières imputable sur l'IS**		16	
II-A02	**Crédits d'impôt étrangers, autres que sur valeurs mobilières imputables sur l'IS**		17	
II-A03	**VEL - Réduction d'impôt pour mise à disposition d'une flotte de vélos**		18	
II-A04	**PRE - Réduction d'impôt en faveur des entreprises de presse**		57	
II-A05	**Nouvelles créances non répertoriées ci-dessus**		44	
II-A06	Sous total (total des lignes II-A01 à II-A05)			
II-A07	IS dû après imputation des créances non reportables et non restituables **dans la limite de l'impôt dû** (II-A06 – II-A06)			
II-B – Créances reportables *(au titre de l'exercice pour le montant total et solde des créances reportables des exercices antérieurs)*				
IMPORTANT : Les montants des créances de N du II-B doivent être portés pour le montant total. Celui des années antérieures ne doit comporter que le solde restant à imputer.				
Créances reportables et non restituables				
II-B01	**MEC - Réduction d'impôt au titre du mécénat au titre de N** *(dont UE ou EEE*	40	) 35	
II-B02	*MEC - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-5 à N-1)*			
Créances reportables et restituables				
II-B03	**CIC - Crédit d'impôt compétitivité emploi – Année N** *(montant du préfinancement*	65	) 64	
II-B04	**CIC – Uniquement exercices > 12 mois - Année N-1** *(montant du préfinancement*		)	
II-B05	*CIC - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-3 à N-1)*			
II-B06	**COR - Crédit d'impôt pour investissement en CORSE au titre N**		33	
II-B07	*COR - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-10 à N-1)*			
II-B08	**RAD - Report en arrière de déficits au titre de N**		34	
II-B09	*RAD - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-5 à N-1)*			
II-B10	**CIR - Crédit impôt recherche au titre de N**		31	
II-B11	*CIR - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-3 à N-1)*			
II-B12	**Nouvelles créances non répertoriées de N**		50	
II-B13	**Type de créance portée dans la ligne II-B11**			
II-B14	Sous total (total II-B01 à II-B12 sauf la ligne II-B08 et moins les données préfinancement dans la limite de la créance définitive)			
II-B15	IS dû après imputation des créances reportables **dans la limite de l'impôt dû** (II-A07 – II-B14)			
II-C – Créances non reportables et restituables au titre de l'exercice				
IMPORTANT : Les montants des créances du II-C doivent être portés pour le montant total.				
II-C01	**FOR - Crédit d'impôt formation des dirigeants d'entreprise**		22	
II-C02	**RAC - Crédit pour le rachat d'une entreprise par ses salariés**		23	
II-C03	**FAM - Crédit d'impôt famille**		24	
II-C04	**CIN - Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres cinématographiques**		25	
II-C05	**BIO - Crédit d'impôt en faveur de l'agriculture biologique**		45	
II-C06	**PHO - Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres phonographiques**		48	
II-C07	**AUD - Crédit d'impôt pour dépense de productions d'œuvres audiovisuelles**		53	
II-C08	**ART - Crédit d'impôt en faveur des métiers d'art**		56	
II-C09	**CJV - Crédit d'impôt en faveur des créateurs de jeux vidéo**		58	
II-C10	**CPE - Crédit d'impôt sur les avances remboursables pour travaux d'amélioration de la performance énergétique**		60	
II-C11	**CCI - Crédit d'impôt cinéma international**		61	
II-C12	**PTR - Crédit d'impôt prêt à taux 0 renforcé PTZ+**		62	

SAGE Experts-comptables janvier 2022

II-C13	CIO - Crédit d'impôt outre mer Productif	*(montant du préfinancement*	67	)	63
II-C14	COL - Crédit d'impôt outre mer Logement	*(montant du préfinancement*	68	)	66
II-C15	CSV - Crédit d'impôt spectacle vivant				70
II-C16	CAC - Crédit d'impôt création audiovisuelle et cinématographique				86
II-C17	REB - Crédit d'impôt rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire				87
II-C18	BLC - Crédit d'impôt bailleurs de locaux commerciaux				88
II-C19	RTD - Crédit d'impôt en faveur des représentations théâtrales d'oeuvres dramatiques				89
II-C20	CPG - Crédit d'impôt entreprises agricoles secteur cultures permanentes sans glyphosate				90
II-C21	HVE - Crédit d'impôt entreprises agricoles certification exploitation haute valeur environnementale				91
II-C22	Nouvelles créances non répertoriées ci-dessus				49
II-C23	Type de créance portée dans la ligne II-C18				
II-C24	Sous total (total des lignes II-C01 à II-C22 moins les données préfinancement dans la limite de la créance définitive)				
II-C25	IS dû après imputation des créances non reportables et restituables **dans la limite de l'impôt dû** (II-B14–II-C24)				

II-D – Acompte de l'exercice

II-D01	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus	69	
II-D02	L'IS à payer (ligne II-C25 - ligne II-D01) est reporté en case 01 / L'excédent d'IS (ligne II-D01 - ligne II-C25) est reporté en case 06		

II-E – Données utiles au calcul des acomptes de l'exercice suivant

II-E01	Montant d'impôt exclu du calcul des acomptes IS	38	

III - Montant de la contribution sociale sur l'IS (CSB – art. 235 ter ZC)

		Base	Taux		Montant
III-A01	Montant de la CSB sur l'IS		3,30%	36	
III-A02	Crédits d'impôt étrangers, autres que sur valeurs mobilières			19	
III-A03	Montant de la Contribution Sociale sur l'IS due au titre de l'exercice (Ligne III-A01 – III-A02)				
III-A04	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus				
III-A05	Le solde de CSB à payer (Ligne III-A03 – Ligne III-A04) est reporté en Ligne 03 – L'excédent de CSB (Ligne III-A04 – Ligne III-A03) est reporté en Ligne 08				

IV - Montant de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL)

			Montant
IV-A01	Montant du chiffre d'affaire soumis à la contribution annuelle sur les Revenus Locatifs		
IV-A02	Montant de la contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (Ligne IV-A01 x 2,5 %)	37	
IV-A03	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus		
IV-A04	Le solde de CRL à payer (Ligne IV-A02 – Ligne IV-A03) est reporté en Ligne 04 – L'excédent de CRL (Ligne IV-A03 – Ligne IV-A02) est reporté en Ligne 09		

RECAPITULATIF DES ELEMENTS DECLARES D'IS ET DES CONTRIBUTIONS ASSIMILEES

	Montant restant à payer	Excédents constatés
Impôt sur les Sociétés	01	06
Contribution Sociale	03	08
Contribution sur les Revenus Locatifs	04	09
Totaux	05	10
Montant à payer (case 05 - case 10)	11	
ou montant total de l'excédent (case 10 – case 05)		12

Utilisation des excédents d'IS et des contributions assimilées

Montant de l'excédent imputé sur le premier acompte de l'exercice suivant 13

Demande d'imputation sur échéance future IEF (Impôts ou taxe réglé par cette modalité)

Contribution visée Date limite de paiement Montant à imputer

(Vous pouvez choisir une imputation sur les taxes et impôts suivants : TVA, TS, TVS, FPC, PEEC, TA)

Remboursement d'excédent de versement demandé (case 12 - case 13 – Montant à imputer IEF) 14

Votre service des impôts vous informera des suites données (rejet ou admission) à votre demande d'imputation. Si elle est acceptée, votre échéance de paiement sera créditée de la somme que vous avez indiquée.

PAIEMENT, DATE ET SIGNATURE DU REDEVABLE

Date : 03/08/2022 Téléphone 0699541008

Chèque Télépaiement

Virement

Le télépaiement est obligatoire quel que soit le chiffre d'affaires de votre entreprise. Une pénalité de 0,2% sera appliquée (article 1738 du CGI)

Paiement du relevé de solde par « imputation ». Si vous souhaitez utiliser un trop versé d'une autre taxe pour acquitter le montant d' IS et des contributions assimilées complétez les cases ci-dessous (TVA, TS, TVS).

Contribution visée Date limite de paiement Montant à payer après imputation Montant à Imputer

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Somme : Date : N° d'opération : Date de réception :

Les dispositions de l'article 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissant les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel

SARL ANESO

3 PLACE DU 8 MAI 1945
L'EMBUSCADE
33380 MIOS

COMPTES ANNUELS

du 01/04/2022 au 31/03/2023

DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

Sommaire

Attestation de Présentation 2

Soldes intermédiaires de gestion 4

Compte de résultat 7

Compte de résultat détaillé 10

Bilan 13

ACTIF 13

Actif immobilisé 13

Actif circulant 13

PASSIF 14

Capitaux Propres 14

Provisions pour risques et charges 14

Emprunts et dettes 14

Bilan détaillé 16

ACTIF 16

Actif immobilisé 16

Actif circulant 16

PASSIF 17

Capitaux Propres 17

Provisions pour risques et charges 17

Emprunts et dettes 17

Liasse 23 IS RS 19

Liasse 23 2572 IS 33

SARL ANESO

Attestation de présentation

Attestation de Présentation

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise SARL ANESO pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

A la date de mes travaux qui ne constituent ni un examen limité, ni un audit et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'élément remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 34 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	67 327,50	Euros
chiffre d'affaires	80 317,51	Euros
résultat net comptable	-456,94	Euros

Fait à MERIGNAC
Le 02/10/2023

Signature de l'Expert Comptable



DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

SARL ANESO

Soldes intermédiaires de gestion

Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Variation	%
	Ventes de marchandises	80 318	70 116	10 202	14,55
-	Coût direct d'achat	50 373	44 374	5 999	13,52
+/-	Variation du stock de marchandises	-1 128	-3 729	2 601	69,75
	Marge commerciale (I)	**31 073**	**29 471**	**1 602**	**5,44**
	Taux de marge commerciale	**38,69 %**	**42,03 %**		
+	Production vendue				
+	Production stockée				
+	Production immobilisée				
	Production de l'exercice				
-	Matières premières et approvisionnements consommés	85	1 566	- 1 481	-94,57
-	Sous-traitance directe				
	Marge brute sur production (II)	**-85**	**-1 566**	**1 481**	**94,57**
	Taux de marge brute sur production	**%**	**%**		
	Marge brute globale (I + II)	**30 989**	**27 905**	**3 084**	**11,05**
	Taux de marge brute globale	**38,58 %**	**39,80 %**		
-	Services extérieurs et autres charges externes	22 189	24 622	- 2 433	-9,88
	Valeur ajoutée produite	**8 799**	**3 283**	**5 516**	**168,02**
	Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	**10,96 %**	**4,68 %**		
+	Subventions d'exploitation		32 776	- 32 776	-100
-	Impôts, taxes et versements assimilés	2 041	-2 721	4 762	175,01
-	Salaires et traitements	4 500	14 049	- 9 549	-67,97
-	Charges sociales	1 033	3 124	- 2 091	-66,93
	Excédent brut d'exploitation	**1 225**	**21 606**	**- 20 381**	**-94,33**
	Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	**1,53 %**	**30,82 %**		
+	Reprise sur amortissements et provisions	3 138		3 138	N/S
-	Dotations aux amortissements sur immobilisations	736	489	247	50,51
-	Dotations aux provisions sur immobilisations				
-	Dotations aux provisions sur actif circulant				
-	Dotations aux provisions pour risques et charges				
+	Autres produits de gestion courante		0		
-	Autres charges de gestion courante		8	- 8	-100
+	Transfert de charges d'exploitation	30	2 407	- 2 377	-98,75
	Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	**3 657**	**23 516**	**- 19 859**	**-84,45**
	Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	**4,55 %**	**33,54 %**		
+	Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
-	Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+	Produits financiers de participations				
+	Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+	Autres intérêts et produits assimilés				
+	Reprises sur provisions financières				
+	Différences positives de change				
+	Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
-	Dotations financières aux amortissements et provisions				
-	Intérêts et charges assimilées	736	926	- 190	-20,52
-	Différences négatives de change				
-	Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
	Résultat courant avant impôts	**2 921**	**22 590**	**- 19 669**	**-87,07**
	Résultat courant / chiffre d'affaires	**3,64 %**	**32,22 %**		

		Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice clos le 31/03/2022 (12 mois)	Variation	%
+	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3	38	- 35	-92,11
+	Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+	Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
-	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 381	3	3 378	N/S
-	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		328	- 328	-100
-	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
	Résultat exceptionnel	**-3 378**	**-293**	**- 3 085**	**N/S**
-	Participation des salariés aux résultats				
-	Impôts sur les bénéfices				
	Résultat net Comptable	**-457**	**22 297**	**- 22 754**	**-102,05**
	Résultat net / chiffre d'affaires	**-0,57 %**	**31,80 %**		

SARL ANESO

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises	80 318		80 318	70 116	10 202	14,55
Production vendue biens						
Production vendue services						
Chiffres d'affaires Nets	**80 318**		**80 318**	**70 116**	**10 202**	**14,55**
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation				32 776	- 32 776	-100
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			3 168	2 407	761	31,62
Autres produits				0		
Total des produits d'exploitation (I)			**83 485**	**105 299**	**- 21 814**	**-20,72**
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			50 373	44 374	5 999	13,52
Variation de stock (marchandises)			-1 128	-3 729	2 601	69,75
Achats de matières premières et autres approvisionnements			85	1 566	- 1 481	-94,57
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			22 189	24 622	- 2 433	-9,88
Impôts, taxes et versements assimilés			2 041	-2 721	4 762	175,01
Salaires et traitements			4 500	14 049	- 9 549	-67,97
Charges sociales			1 033	3 124	- 2 091	-66,93
Dotations aux amortissements sur immobilisations			736	489	247	50,51
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges				8	- 8	-100
Total des charges d'exploitation (II)			**79 828**	**81 783**	**- 1 955**	**-2,39**
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			**3 657**	**23 516**	**- 19 859**	**-84,45**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			736	926	- 190	-20,52
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			**736**	**926**	**- 190**	**-20,52**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-736**	**-926**	**190**	**20,52**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III–IV+V-VI)			**2 921**	**22 590**	**- 19 669**	**-87,07**

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3	38	- 35	-92,11
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	**3**	**38**	**- 35**	**-92,11**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 381	3	3 378	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		328	- 328	-100
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	**3 381**	**331**	**3 050**	**921,45**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-3 378**	**-293**	**- 3 085**	**N/S**
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	**83 488**	**105 337**	**- 21 849**	**-20,74**
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	**83 945**	**83 040**	**905**	**1,09**
RESULTAT NET	**-457**	**22 297**	**- 22 754**	**-102,05**
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

SARL ANESO

Compte de résultat détaillé

Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises	**80 318**		**80 318**	**70 116**	**10 202**	**14,55**
7070000000 VENTES MARCHANDISES A	*13 425*		*13 425*	*7 034*	*6 391*	*90,86*
7072000000 VENTES MARCHANDISES A	*66 893*		*66 893*	*63 082*	*3 811*	*6,04*
Chiffre d'affaires Net	80 318		80 318	70 116	10 202	14,55

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
Subventions d'exploitation		**32 776**	**- 32 776**	**-100**
7401000000 AIDE COVID		*32 776*	*- 32 776*	*-100*
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de	**3 168**	**2 407**	**761**	**31,62**
7815000000 REPRISE S/PROVISION ET CHARGES	*3 138*		*3 138*	*N/S*
7910000000 TRANSF.CHARGES D'EXP	*30*	*2 407*	*- 2 377*	*-98,75*
Total des produits d'exploitation (I)	83 485	105 299	- 21 814	-20,72
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	**50 373**	**44 374**	**5 999**	**13,52**
6071000000 ACHATS MARCHANDISES	*41 433*	*39 640*	*1 793*	*4,52*
6071010000 ACHATS BOISSONS 5.5 %	*4 524*	*606*	*3 918*	*646,53*
6071100000 ACHATS ALIMENTATION	*4 306*	*4 128*	*178*	*4,31*
6071200000 ACHATS INTRACOMM	*110*		*110*	*N/S*
Variation de stock (marchandises)	**-1 128**	**-3 729**	**2 601**	**69,75**
6037000000 VARIATION DE STOCK	*-1 128*	*-3 729*	*2 601*	*69,75*
Achats de matières premières et autres approvisionnement	**85**	**1 566**	**- 1 481**	**-94,57**
6026100000 EMBALLAGES PERDUS	*85*	*1 566*	*- 1 481*	*-94,57*
Autres achats et charges externes	**22 189**	**24 622**	**- 2 433**	**-9,88**
6061000000 EDF - ENGIE	*2 361*	*851*	*1 510*	*177,44*
6063000000 FOURN.ENTRET.&PETIT	*2 807*	*871*	*1 936*	*222,27*
6064000000 FOURNIT.ADMINISTRATI	*263*	*527*	*- 264*	*-50,09*
6132000000 LOCATIONS IMMOBILIER	*7 076*	*8 144*	*- 1 068*	*-13,11*
6132100000 LOYER BUREAU		*3 300*	*- 3 300*	*-100*
6140000000 CHARGES LOCATIVES	*1 224*	*103*	*1 121*	*N/S*
6152000000 ENTRETIEN IMMOBILIER		*931*	*- 931*	*-100*
6155000000 ENTRETIEN MATERIEL	*405*	*295*	*110*	*37,29*
6161000000 ASSURANCES	*1 415*	*1 108*	*307*	*27,71*
6226100000 HONORAIRES COMPTABLES	*2 265*	*3 030*	*- 765*	*-25,25*
6227000000 FRAIS D ACTES ET CONTENTIEUX	*380*	*1 295*	*- 915*	*-70,66*
6231000000 PUBLICITE	*258*		*258*	*N/S*
6234000000 CADEAUX A LA CLIENTE	*46*	*46*		*0,00*
6236000000 FRAIS DE PUBLICITE		*39*	*- 39*	*-100*
6238000000 DONS, POURBOIRS		*600*	*- 600*	*-100*
6241000000 TRANSPORTS S/ACHATS	*59*	*20*	*39*	*195,00*
6251000000 VOYAGES ET DEPLACEME	*2 036*	*1 874*	*162*	*8,64*
6261000000 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	*42*	*106*	*- 64*	*-60,38*
6262000000 TELEPHONE	*404*	*400*	*4*	*1,00*
6262100000 COMMUNICATION	*150*		*150*	*N/S*
6278000000 FRAIS BANCAIRES	*999*	*1 082*	*- 83*	*-7,67*
Impôts, taxes et versements assimilés	**2 041**	**-2 721**	**4 762**	**175,01**
6312000000 Taxe d'apprentissage		*22*	*- 22*	*-100*
6313000000 Formation continue CDD		*50*	*- 50*	*-100*
6351100000 CFE	*905*	*994*	*- 89*	*-8,95*
6353000000 IMPOTS INDIRECTS	*350*	*223*	*127*	*56,95*
6358100000 DROITS SPRE		*117*	*- 117*	*-100*
6378000000 TAXE SPRE	*98*		*98*	*N/S*
6378100000 CSG DEDUCTIBLE	*514*	*-2 845*	*3 359*	*118,07*
6378200000 CSG NON DEDUCTIBLE	*174*	*-1 282*	*1 456*	*113,57*

	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
Salaires et traitements	**4 500**	**14 049**	**- 9 549**	**-67,97**
6411000000 Salaires, appointements		*3 255*	*- 3 255*	*-100*
6412000000 Congés payés		*-106*	*106*	*-100*
6441000000 REMUNERATION GERANTE ANNE	*4 500*	*4 400*	*100*	*2,27*
6441100000 REMUNERATION GERANTE SOPHIE		*6 500*	*- 6 500*	*-100*
Charges sociales	**1 033**	**3 124**	**- 2 091**	**-66,93**
6451000000 Cotisations à l'URSSAF		*352*	*- 352*	*-100*
6452000000 Cotisations aux mutuelles		*13*	*- 13*	*-100*
6453000000 Cotisations aux caisses de retraite		*119*	*- 119*	*-100*
6458000000 CHARGES S/ CP		*-4*	*4*	*-100*
6461100000 COTISATIONS URSSAF ANNE GUTZER	*655*	*776*	*- 121*	*-15,59*
6461200000 COT URSSAF MME GUTZER SOPHIE	*378*	*1 869*	*- 1 491*	*-79,78*
Dotations aux amortissements sur immobilisations	**736**	**489**	**247**	**50,51**
6811200000 DOTATIONS AUX AMORT	*736*	*489*	*247*	*50,51*
Autres charges		**8**	**- 8**	**-100**
6580000000 CHARGES DIV.GEST.COU		*8*	*- 8*	*-100*
Total des charges d'exploitation (II)	79 828	81 783	- 1 955	-2,39
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**3 657**	**23 516**	**- 19 859**	**-84,45**
Intérêts et charges assimilées	**736**	**926**	**- 190**	**-20,52**
6611000000 INTERETS SUR PRET	*736*		*736*	*N/S*
6611600000 INTERETS EMPRUNTS &D		*926*	*- 926*	*-100*
Total des charges financières (VI)	736	926	- 190	-20,52
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-736**	**-926**	**190**	**20,52**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	**2 921**	**22 590**	**- 19 669**	**-87,07**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**3**	**38**	**- 35**	**-92,11**
7718000000 AUTRES DPTS EXCEPTIONNELS	*3*	*38*	*- 35*	*-92,11*
Total des produits exceptionnels (VII)	3	38	- 35	-92,11
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	**3 381**	**3**	**3 378**	**N/S**
6712000000 PENALITES AMENDES	*30*		*30*	*N/S*
6718000000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	*3 351*	*3*	*3 348*	*N/S*
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		**328**	**- 328**	**-100**
6752000000 VNC S/ACTIFS CEDES		*328*	*- 328*	*-100*
Total des charges exceptionnelles (VIII)	3 381	331	3 050	921,45
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-3 378**	**-293**	**- 3 085**	**N/S**
Total des Produits (I+III+V+VII)	83 488	105 337	- 21 849	-20,74
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	83 945	83 040	905	1,09
RESULTAT NET	**-457**	**22 297**	**- 22 754**	**-102,05**

SARL ANESO

Bilan

Bilan ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial	33 500		33 500	33 500	
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	3 682	1 670	2 011	1 914	97
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	**37 182**	**1 670**	**35 512**	**35 414**	**98**
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises	7 525		7 525	6 397	1 128
Avances et acomptes versés sur commandes				547	- 547
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	412		412	1 106	- 694
. Personnel	12 746		12 746	12 746	
. Organismes sociaux	120		120		120
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 675		1 675	2 799	- 1 124
. Autres				3 138	- 3 138
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	9 338		9 338	10 917	- 1 579
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance				5 731	- 5 731
TOTAL (II)	**31 816**		**31 816**	**43 381**	**- 11 565**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	**68 998**	**1 670**	**67 328**	**78 795**	**- 11 467**

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé :)	5 000	5 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	500		500
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	16 778		16 778
Report à nouveau		-5 018	5 018
Résultat de l'exercice	-457	22 297	- 22 754
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	**21 821**	**22 278**	**- 457**
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques		3 138	- 3 138
Provisions pour charges			
TOTAL (III)		**3 138**	**- 3 138**
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	22 421	30 296	- 7 875
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	14 045	4 144	9 901
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 545	10 323	- 4 778
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel		4 522	- 4 522
. Organismes sociaux	51	53	- 2
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 070	1 927	- 857
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	96	321	- 225
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	2 278	1 793	485
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	**45 506**	**53 379**	**- 7 873**
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	**67 328**	**78 795**	**- 11 467**

SARL ANESO

Bilan détaillé

Bilan détaillé ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Actif immobilisé					
Fonds commercial	**33 500**		**33 500**	**33 500**	
2070000000 FONDS COMMERCIAL	*33 500*		*33 500*	*33 500*	
Autres immobilisations corporelles	**3 682**	**1 670**	**2 011**	**1 914**	**97**
2181000000 INST.AGENC.DIVERS	*1 957*		*1 957*	*1 957*	
2182000000 MATERIEL DE TRANSPORT	*833*		*833*		*833*
2183000000 MAT.BUREAU &INFORMAT	*891*		*891*	*891*	
2818100000 AMORT.AG.CONS.DIVERS		*947*	*-947*	*-751*	*- 196*
2818200000 AMORT MAT DE TRANSPORT		*95*	*-95*		*- 95*
2818300000 AMORT.MAT.BUREAU &IN		*628*	*-628*	*-183*	*- 445*
TOTAL (I)	37 182	1 670	35 512	35 414	**98**
Actif circulant					
Marchandises	**7 525**		**7 525**	**6 397**	**1 128**
3700000000 STOCKS DE MARCHANDIS	*7 525*		*7 525*	*6 397*	*1 128*
Avances & acomptes versés sur commandes				**547**	**- 547**
4091000000 ACOMPTES FOURNISSEURS				*547*	*- 547*
. Fournisseurs débiteurs	**412**		**412**	**1 106**	**- 694**
4010000000 FOURNISSEURS	*412*		*412*	*1 106*	*- 694*
. Personnel	**12 746**		**12 746**	**12 746**	
4287900000 Prov. Gérant	*12 746*		*12 746*	*12 746*	
. Organismes sociaux	**120**		**120**		**120**
4387000000 PROVISION TNS	*120*		*120*		*120*
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	**1 675**		**1 675**	**2 799**	**- 1 124**
4456200000 TVA DEDUCT S/IMMO				*178*	*- 178*
4456600000 TVA DEDUCT.S/ACHATS	*218*		*218*	*1 955*	*- 1 737*
4456602000 TVA DED. 20 % DEBITS				*60*	*- 60*
4456700000 CREDIT DE TVA	*1 457*		*1 457*		*1 457*
4458000000 TVA A REGULARISER				*605*	*- 605*
. Autres				**3 138**	**- 3 138**
4671000000 NOTAIRE				*3 138*	*- 3 138*
Disponibilités	**9 338**		**9 338**	**10 917**	**- 1 579**
5113000000 REMISE CARTES BLEUES	*507*		*507*	*218*	*289*
5121000000 CREDIT MUTUEL	*5 085*		*5 085*	*5 500*	*- 415*
5300000000 CAISSE	*3 745*		*3 745*	*5 199*	*- 1 454*
Charges constatées d'avance				**5 731**	**- 5 731**
4860000000 CHARGES CONSTAT.D'AV				*5 731*	*- 5 731*
TOTAL (II)	31 816		31 816	43 381	**- 11 565**
TOTAL ACTIF (0 à V)	68 998	1 670	67 328	78 795	- 11 467

Bilan détaillé (suite)PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé :)	**5 000**	**5 000**	
1010000000 CAPITAL	*5 000*		*5 000*
1013000000 CAPITAL APPELE VERSE		*5 000*	*- 5 000*
Réserve légale	**500**		**500**
1061000000 RESERVE LEGALE	*500*		*500*
Autres réserves	**16 778**		**16 778**
1068000000 AUTRES RESERVES	*16 778*		*16 778*
Report à nouveau		**-5 018**	**5 018**
1100000000 REPORT A NOUVEAU		*-5 018*	*5 018*
Résultat de l'exercice	**-457**	**22 297**	**- 22 754**
TOTAL (I)	21 821	22 278	**- 457**
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques		**3 138**	**- 3 138**
1518000000 AUTRES PROV.RISQUES		*3 138*	*- 3 138*
TOTAL (III)		3 138	**- 3 138**
Emprunts et dettes			
. Emprunts	**22 421**	**30 296**	**- 7 875**
1641000000 EMPRUNT ETABLIS.CRED	*22 421*	*30 296*	*- 7 875*
Associés	**14 045**	**4 144**	**9 901**
4551000000 COMPTE COURANT	*14 045*	*4 144*	*9 901*
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**5 545**	**10 323**	**- 4 778**
4010000000 FOURNISSEURS	*5 545*	*10 323*	*- 4 778*
. Personnel		**4 522**	**- 4 522**
4286000000 AUTRES CHARG.PERS.A		*4 522*	*- 4 522*
. Organismes sociaux	**51**	**53**	**- 2**
4310000000 SECURITE SOCIALE	*51*	*53*	*- 2*
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	**1 070**	**1 927**	**- 857**
4455100000 TVA A DECAISSER		*551*	*- 551*
4456200000 TVA DEDUCT S/IMMO	*333*		*333*
4457200000 TVA COLLECTEE A 20%		*1 376*	*- 1 376*
4458000000 TVA A REGULARISER	*737*		*737*
. Autres impôts, taxes et assimilés	**96**	**321**	**- 225**
4486000000 ETAT AUTRES CH. A PA	*96*	*321*	*- 225*
Autres dettes	**2 278**	**1 793**	**485**
4671200000 TNS SOPHIE ATTENTE REGUL	*1 772*		*1 772*
4686000000 CHARGES A PAYER	*506*	*1 793*	*- 1 287*
TOTAL (IV)	45 506	53 379	**- 7 873**
TOTAL PASSIF (I à V)	67 328	78 795	- 11 467

SARL ANESO

Liasse 23 IS RS

Liasse 23 IS RS

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

① BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD 2023

Désignation de l'entreprise SARL ANESO — Néant ☐ *

Adresse de l'entreprise 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS

SIRET 8 3 8 6 8 3 7 0 4 0 0 0 1 2

Durée de l'exercice en nombre de mois * 12 Durée de l'exercice précédent * 12

Exercice N clos le 31/03/2023

ACTIF

			Brut 1	Amortissements-Provisions 2	Net 3
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles	Fonds commercial * 010	33 500	012	33 500
		Autres * 014		016	
	Immobilisations corporelles *	028	3 682	030 1 670	2 011
	Immobilisations financières * (1)	040		042	
	Total I (5)	044	37 182	048 1 670	35 512
ACTIF CIRCULANT	STOCKS Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052	
	STOCKS Marchandises *	060	7 525	062	7 525
	Avances et acomptes versés sur commandes	064		066	
	Créances (2) Clients et comptes rattachés *	068		070	
	Créances (2) Autres * (3)	072	14 953	074	14 953
	Valeurs mobilières de placement	080		082	
	Disponibilités	084	9 338	086	9 338
	Charges constatées d'avance *	092		094	
	Total II	096	31 816	098	31 816
	Total général (I+II)	110	68 998	112 1 670	67 328

PASSIF

			Exercice N 1 NET
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	120	5 000
	Écarts de réévaluation	124	
	Réserve légale	126	500
	Réserves réglementées *	130	
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * 131)	132	16 778
	Report à nouveau	134	
	Résultat de l'exercice	136	(457)
	Subventions d'investissement	137	
	Provisions réglementées	140	
	Total I	142	21 821
Provisions pour risques et charges	Total II	154	
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156	22 421
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164	
	Fournisseurs et comptes rattachés *	166	5 545
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : 169 14 045)	172	17 540
	Produits constatés d'avance	174	
	Total III	176	45 506
	Total général (I + II + III)	180	67 328

RENVOIS						
(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195 14 450
(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182 833
(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

BAGE Experts-comptables janvier 2023

② COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFiP N° 2033-B-SD 2023

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts) — Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

Formulaire déposé au titre de l'IR 018 — Exercice N clos le 31/03/2023

A – RÉSULTAT COMPTABLE

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *					210	80 318
	Production vendue	Biens		dont export et livraisons intracommunautaires	209	214	
		Services *			215	218	
					217		
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)					222	
	Production immobilisée *					224	
	Subventions d'exploitations reçues					226	
	Autres produits					230	3 168
	Total des produits d'exploitation hors TVA (I)					232	83 485
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	50 373
	Variation de stocks (marchandises) *					236	(1 128)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238	85
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					240	
	Autres charges externes * : (dont crédit bail : – mobilier : ..... – immobilier : .....)					242	22 189
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE *)				243 905	244	2 041
	Rémunérations du personnel *					250	4 500
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	1 033
	Dotations aux amortissements *					254	736
	Dotations aux provisions					256	
	Autres charges	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *			259	262	
		dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles			260		
	Total des charges d'exploitation (II)					264	79 828
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						270	3 657
	Produits financiers (III)		280		Charges financières (V)	294	736
	Produits exceptionnels (IV)					290	3
	Charges exceptionnelles (VI)	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			347	300	3 381
		dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			348		
	Impôt sur les bénéfices * (VII)					306	
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)						310	(457)

B – RÉSULTAT FISCAL

Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2 — 312 — 314 457

Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *					316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles					318	
	Provisions non déductibles *					322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)					324	
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	330	204
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 *sexies* D)	249	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					999	
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					997	
	Entreprises nouvelles (44. *sexies*)	986		ZFU-TE (44. *octies* A)	987	342	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. *septies*)	981		JEI (44. *sexies* A)	989		
	ZRD (44. *terdecies*)	127		ZRR (44. *quindecies*)	138		
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 *duodecies*)	991					
	ZFANG 44. *quaterdecies*	345		Investissements outre-mer	344		
	Bassins urbains à dynamiser – BUD (art. 44 *sexdecies*)	992		Zone de développement prioritaire (44 *septdecies*)	993		
	Droit divers — Créance due au report en arrière du déficit				346	350	
	Droit divers — Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies*)	655		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* A)	643		
	Droit divers — Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* B)	645		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* C)	647		
	Droit divers — Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* D)	648		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 decies E)	641		
	Droit divers — Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* F)	990		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* G)	649		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS				Bénéfices col. 1	Déficit col. 2	352	354 253
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *					356	
	Déficits antérieurs reportables * 45 682 dont imputés sur le résultat :						360
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS				Bénéfices col. 1	Déficit col. 2	370	372 253

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT-SD

SAGE Experts-comptables janvier 2023

REINTEGRATIONS ET DEDUCTIONS DIVERSES

DGFiP N°2033-B-SD 2023
Extension

SARL ANESO

Détail des réintégrations diverses (total reporté en zone 330)	Montant
PENALITES NON DEDUCTIBLES	30
CSG NON DEDUCTIBLE	174

Détail des déductions diverses (total reporté en zone 350)	Montant

SAGE Experts-comptables janvier 2023

③ **IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES** DGFiP N° 2033-C-SD 2023

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts) Désignation de l'entreprise : SARL ANESO Néant ☐*

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISÉ		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400	33 500	402		404		406	33 500	
	Autres	410		412		414		416		
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
	Constructions	430		432		434		436		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446		
	Installations générales agencements divers	450	1 957	452		454		456	1 957	
	Matériel de transport	460		462	833	464		466	833	
	Autres immobilisations corporelles	470	891	472		474		476	891	
Immobilisations financières		480		482		484		486		
TOTAL		490	36 348	492	833	494		496	37 182	

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial		495		497		498		499	
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506	
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516	
	Constructions	520		522		524		526	
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536	
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540	751	542	196	544		546	947
	Matériel de transport	550		552	95	554		556	95
	Autres immobilisations corporelles	560	183	562	445	564		566	628
TOTAL		570	934	572	736	574		576	1 670

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

(19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR)
(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.	1	2	3	4	5
	6	7	8	9	10

Immobilisations	Valeur d'actif * ①	Amortissements * ②	Valeur résiduelle ③	Prix de cession * ④	Plus ou moins-values Court terme * ⑤	Long terme 19 % ⑥	Long terme 15 % ou 12,8 % ⑦	Long terme 0 % ⑧
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589
	Plus-values taxables à 19 % (1)	579		Régularisations	590	583	594	595
	TOTAL				596	585	597	599

SAGE Experts-comptables janvier 2023

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-SD
(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 *bis* JA, 210 F et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

DGFiP N° 2033-D-SD 2023

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts)

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS			Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées *	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620	3 138	622		624	3 138	626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
TOTAL		680	3 138	682		684	3 138	686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

		Dotations		Reprises
Fonds commercial	681		683	
Autres immobilisations incorporelles	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Inst. techniques mat. et outillage	730		735	
Inst. générales, agencements amén. div.	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT
(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD	780	

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	982	45 682
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice	982 ter	
Déficits imputés	983	
Déficits reportables	984	45 682
Déficits de l'exercice	960	253
Total des déficits restant à reporter	970	45 935

III DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325		
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327		
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	1 033
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326	1 033	
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	14 721
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	9 289
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 *bis* du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 *octies* du CGI		397	

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables Janvier 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts)

⑤ DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFiP N° 2033-E-SD 2023

Désignation de l'entreprise: SARL ANESO			Néant ☐*
Exercice ouvert le: 01/04/2022 et clos le: 31/03/2023		Données en nombre de mois	1 2
DÉCLARATION DES EFFECTIFS			
Effectif moyen du personnel * :		376	1,00
	Dont apprentis	657	
	Dont handicapés	651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale		861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE			
I - Chiffre d'affaires de référence CVAE			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		119	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		105	
	TOTAL 1	106	
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée			
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		143	
Subventions d'exploitation reçues		113	
Variation positive des stocks		111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		153	
	TOTAL 2	144	
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)			
Achats		121	
Variation négative des stocks		145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances		125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		150	
	TOTAL 3	152	
IV - Valeur ajoutée produite			
Calcul de la valeur ajoutée	(total 1 + total 2 - total 3)	137	
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).		117	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)	022		Effectifs au sens de la CVAE *	023
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)				026
Période de référence	024 / /		160 / /	
Date de cessation			/ /	

SAGE Experts-comptables Janvier 2023

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD *§ Répartition des salariés* et dans la notice n° 2033-NOT-SD au *§ déclaration des effectifs.*

6

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFiP N°2033-F-SD 2023

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

(1) Néant ☐ *

Exercice clos le 31032023 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	500

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) MME Nom patronymique GUTZER Prénom(s) ANNE

Nom marital % de détention 100,00 Nb de parts ou actions 500

Naissance: Date 10/08/1973 N° Département 54 Commune NANCY Pays

Adresse : N° 24 B Voie ROUTE DE BENEAU

Code Postal 33380 Commune MIOS Pays FRANCE

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance: Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables janvier 2023

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

7

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2033-G-SD 2023

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1) Néant x *

Exercice clos le 31032023 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

I - NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE : 905

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

SAGE Experts-comptables Janvier 2023

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice 2033-NOT-SD.

N° 2065-SD
2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Formulaire à déposer en double exemplaire

Formulaire obligatoire (art 223 du Code général des impôts)
Timbre à date de service

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01042022	et clos le	31032023	Régime simplifié d'imposition	X
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social:
SARL ANESO 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS	
SIRET 8 3 8 6 8 3 7 0 4 0 0 0 1 2	**Mél :** embusademios33@gmail.com
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITÉ

Activités exercées	Débits de boissons	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1. Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	253
Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %		

2. Plus-values

PV à long terme imposables à 15 %		PV à long terme imposables à 19 %		PV exonérées (art. 238 *quindecies*)	
Autres PV imposables à 19 %		PV à long terme imposables à 0%			

3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprise nouvelle, art. 44 *sexies*		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 *sexies*-0 A			
Entreprise nouvelle, art. 44 *septies*		Zone franche d'activité nouvelle génération, art. 44 *quaterdecies*		Zone de restructuration de la défense, art. 44 *terdecies*	
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 *sexdecies*		Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 *octies* A		Autres dispositifs	
Zone de développement prioritaire, art. 44 *septdecies*					
Société d'investissement immobilier cotée		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%	

4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%

G ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n °2065-SD)

1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n °2258-SD (art. 223 *quinquies* C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre
2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée — Nom/Adresse N°
3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 *quinquies* C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre

Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe — Nom/Adresse N°

H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI X NON — Si oui, indication du logiciel utilisé : SAGE COALA

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr

S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
SAS DUPAIN CHANONIER 29 avenue Jean Macé 33700 MERIGNAC **Tél:**	**Tél:**
OGA/OMGA ☐ Viseur conventionné ☐ (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur ou certificateur conventionné :	Date: 27092023 Lieu: MIOS
	Qualité et nom du signataire: GERANTE GUTZER ANNE
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné	Signature :
Examen de conformité fiscale (ECF) ☐ ***prestataire :***	

SAGE Experts-comptables janvier 2023

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

N° 2065 *bis*-SD
2023

I RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (2)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (5)					*Total (a à h)*	

J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS *(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)*

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; *SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les SARL	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées: à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
				Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8
ANNE GUTZER 24 B ROUTE DE BENEAU 33380 MIOS	500	2022	4 500				
		2023					

K DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

REMUNÉRATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES	à 0 %	à 15 %	à 19 %
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (9)		MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (6)		MVLT réalisée au cours de l'exercice			
		MVLT restant à reporter			

M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

SAGE Experts-comptables janvier 2023

2023	**Détermination et suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report en application de l'article 212 bis du CGI**	2464

(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)

I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice

A- Règles de droit commun

Charges financières nettes de l'exercice	a	
EBITDA fiscal de l'exercice	b	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)	(c-1)	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes):(c-1) – 75 % x (c-1)	(c-2)	

B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé

Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %	d	
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %	e	
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)	f	

C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation

Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres	g	
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres	h	

II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report

A- Suivi des charges financières nettes en report

Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)	i	
Montant des charges financières nettes en report transférées	(i bis)	
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)	(i ter)	
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)	(i quater)	
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice	j	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)	k	
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) - (j) + (k)	l	

B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report

		Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r				

(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant

SAGE Experts-comptables janvier 2023

2023	Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit	2468

(À souscrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)

1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %

1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit	
						imputé sur le déficit de l'exercice 7a	imposé à 10 % 7b
Total							

2. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement

	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément
Total		

SAGE Experts-comptables janvier 2023

2023	REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE	2069RCI
Exercice du 01/ 04 au 31 / 03 ou au titre de l'année N	Néant	X
PME au sens communautaire		

Régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : la société mère du groupe doit souscrire le formulaire n° 2069-RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI)

Si vous êtes la société mère, cocher la case ci-contre	

Dans ce cas, indiquer la dénomination, adresse et SIREN de la société du groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôt sont déclarés (y compris pour les crédits et réductions d'impôt de la société mère)

I - REDUCTIONS ET CREDITS D IMPOT DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat - montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siége est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montants versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de présenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte, des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II - CREDITS D IMPOT AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche - dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM	

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT « Autres crédits d'impôts)

III - CAS PARTICULIERS

CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		Montant	
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		Montant	

SAGE Experts-comptables janvier 2023

SARL ANESO

Liasse 23 2572 IS

Liasse 23 2572 IS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

2572-SD

IMPOT SUR LES SOCIETES
ET CONTRIBUTIONS ASSIMILEES
RELEVE DE SOLDE 2023

Art. 360 de l'annexe III au CGI

Dénomination SARL ANESO
Adresse 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS

Le formulaire 2572 est dédié à la liquidation de l'impôt sur les sociétés et des contributions assimilées : paiement du solde ou constatation d'un excédent d'impôt. Les demandes de remboursement de crédits d'impôt doivent figurer obligatoirement sur le formulaire 2573.

NOUVEAUTES

- **Remplacement des taux à 27,5 et 26,5 % par le taux à 25 %**
- **Prise en compte des nouveaux crédits d'impôt en faveur des éditeurs d'œuvres musicales (EOM) pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2022 (pour les dépenses liées à des contrats conclus à compter du 1er janvier 2022 et engagées jusqu'au 31 décembre 2024) et en faveur de la recherche collaborative (CRC) à compter du 1er janvier 2022 (contrats de collaboration conclus à compter du 1er janvier 2022).**
- **Suppression des crédits d'impôt ne s'appliquant plus pour dépenses de création audiovisuelle et cinématographique (CAC) et pour les bailleurs de locaux commerciaux (BLC).**
- **Prise en compte de la réduction d'impôt pour les entreprises réalisant des investissements productifs et dans le secteur du logement dans les collectivités outre-mer et en Nouvelle-Calédonie (COM) s'appliquant aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2029.**
- **Prise en compte de la contribution temporaire de solidarité pour le premier exercice ouvert à compter du 1er janvier 2022.**

SIREN 838683704 Exercice social du 010422 au : 310323

I - IS Brut		Base	Taux		Montant
I-A Impôt sur les Sociétés dû au titre de l'exercice					
I-A01	Impôt sur les sociétés (au taux normal à 25 %)		25%		
I-A02	Impôt sur les sociétés (au taux réduit)		15,00%		
I-A03	Impôt sur les plus-values nettes				
I-A04	Autre impôt à taux particulier				
I-A05			Total IS Brut	15	

II - Créances				Montant
II-A – Créances non reportables et non restituables				
IMPORTANT : Les montants des créances du II-A doivent être portés pour le montant total.				
II-A01	**Crédits d'impôts sur valeurs mobilières imputable sur l'IS**		16	
II-A02	**Crédits d'impôt étrangers, autres que sur valeurs mobilières imputables sur l'IS**		17	
II-A03	**VEL - Réduction d'impôt pour mise à disposition d'une flotte de vélos**		18	
II-A04	**PRE – Réduction d'impôt pour souscription au capital des sociétés de presse**		57	
II-A05	**Nouvelles créances non répertoriées ci-dessus**		44	
II-A06	Sous total (total des lignes II-A01 à II-A05)			
II-A07	IS dû après imputation des créances non reportables et non restituables **dans la limite de l'impôt dû** (I-A05 – II-A06)			
II-B – Créances reportables *(au titre de l'exercice pour le montant total et solde des créances reportables des exercices antérieurs)*				
IMPORTANT : Les montants des créances de N du II-B doivent être portés pour le montant total. Celui des années antérieures ne doit comporter que le solde restant à imputer.				
Créances reportables et non restituables				
II-B01	**MEC - Réduction d'impôt au titre du mécénat au titre de N** *(dont UE ou EEE*	40	) 35	
II-B02	*MEC - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-5 à N-1)*			
II-B03	**COM - Réduction d'impôt collectivités outre-mer et en Nouvelle-Calédonie au titre de N**		92	
II-B04	*COM – solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-5 à N-1)*			
Créances reportables et restituables				
II-B05	**CIC - Crédit d'impôt compétitivité emploi – Année N** *(montant du préfinancement*	65	) 64	
II-B06	**CIC – Uniquement exercices > 12 mois - Année N-1** *(montant du préfinancement*		)	
II-B07	*CIC - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-3 à N-1)*			
II-B08	**COR - Crédit d'impôt pour investissement en CORSE au titre N**		33	
II-B09	*COR - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-10 à N-1)*			
II-B10	**RAD - Report en arrière de déficits au titre de N**		34	
II-B11	*RAD - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-5 à N-1)*			
II-B12	**CIR - Crédit impôt recherche au titre de N**		31	
II-B13	*CIR - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-3 à N-1)*			
II-B14	**CRC - Crédit impôt recherche collaborative au titre de N**		95	
II-B15	*CRC - solde de créance des exercices antérieurs (Exercices N-3 à N-1)*			
II-B16	**Nouvelles créances non répertoriées de N**		50	
II-B17	**Type de créance portée dans la ligne II-B11**			
II-B18	Sous total (total II-B01 à II-B16 sauf la ligne II-B10 et moins les données préfinancement dans la limite de la créance définitive)			
II-B20	IS dû après imputation des créances reportables **dans la limite de l'impôt dû** (II-A07 – II-B18)			
II-C – Créances non reportables et restituables au titre de l'exercice				
IMPORTANT : Les montants des créances du II-C doivent être portés pour le montant total.				
II-C01	**FOR - Crédit d'impôt formation des dirigeants d'entreprise**		22	
II-C02	**RAC - Crédit pour le rachat d'une entreprise par ses salariés**		23	
II-C03	**FAM - Crédit d'impôt famille**		24	
II-C04	**CIN - Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres cinématographiques**		25	
II-C05	**BIO - Crédit d'impôt en faveur de l'agriculture biologique**		45	
II-C06	**PHO - Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres phonographiques**		48	
II-C07	**AUD - Crédit d'impôt pour dépenses de productions d'œuvres audiovisuelles**		53	
II-C08	**ART - Crédit d'impôt en faveur des métiers d'art**		56	
II-C09	**CJV - Crédit d'impôt en faveur des créateurs de jeux vidéo**		58	
II-C10	**CPE - Crédit d'impôt sur les avances remboursables pour travaux d'amélioration de la performance énergétique**		60	
II-C11	**CCI - Crédit d'impôt cinéma international**		61	
II-C12	**PTR - Crédit d'impôt prêt à taux 0 renforcé PTZ+**		62	

SAGE Experts-comptables janvier 2023

II-C13	CIO - Crédit d'impôt outre mer Productif	*(montant du préfinancement*	67	)	63
II-C14	COL - Crédit d'impôt outre mer Logement	*(montant du préfinancement*	68	)	66
II-C15	CSV - Crédit d'impôt spectacle vivant				70
II-C16	REB - Crédit d'impôt rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire				87
II-C17	RTD - Crédit d'impôt en faveur des représentations théâtrales d'œuvres dramatiques				89
II-C18	CPG - Crédit d'impôt entreprises agricoles secteur cultures permanentes sans glyphosate				90
II-C19	HVE - Crédit d'impôt entreprises agricoles certification exploitation haute valeur environnementale				91
II-C20	EOM – Crédit d'impôt en faveur des éditeurs d'œuvres musicales				93
II-C21	Nouvelles créances non répertoriées ci-dessus				49
II-C22	Type de créance portée dans la ligne II-C21				
II-C23	Sous total (total des lignes II-C01 à II-C21 moins les données préfinancement dans la limite de la créance définitive)				
II-C24	IS dû après imputation des créances non reportables et restituables **dans la limite de l'impôt dû** (II-B16–II-C23)				

II-D – Acompte de l'exercice

II-D01	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus	69
II-D02	L'IS à payer (ligne II-C24 - ligne II-D01) est reporté en case 01 / L'excédent d'IS (ligne II-D01 - ligne II-C24) est reporté en case 06	

II-E – Données utiles au calcul des acomptes de l'exercice suivant

II-E01	Montant d'impôt exclu du calcul des acomptes IS	38

III - Montant de la contribution sociale sur l'IS (CSB – art. 235 ter ZC)

		Base	taux		Montant
III-A01	Montant de la CSB sur l'IS		3,30%	36	
III-A02	Crédits d'impôt étrangers, autres que sur valeurs mobilières			19	
III-A03	Montant de la Contribution Sociale sur l'IS due au titre de l'exercice (Ligne III-A01 – III-A02)				
III-A04	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus				
III-A05	Le solde de CSB à payer (Ligne III-A03 – Ligne III-A04) est reporté en Ligne 03 – L'excédent de CSB (Ligne III-A04 – Ligne III-A03) est reporté en Ligne 08				

IV - Montant de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL)

		Montant		
IV-A01	Montant du chiffre d'affaire soumis à la contribution annuelle sur les Revenus Locatifs			
IV-A02	Montant de la contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (Ligne IV-A01 x 2,5 %)		37	
IV-A03	Versements effectués (acomptes et/ou soldes) moins remboursements déjà obtenus			
IV-A04	Le solde de CRL à payer (Ligne IV-A02 – Ligne IV-A03) est reporté en Ligne 04 – L'excédent de CRL (Ligne IV-A03 – Ligne IV-A02) est reporté en Ligne 09			

V - Montant de la contribution temporaire de solidarité (CTS)

		Montant
V-A01	Assiette de la contribution temporaire de solidarité	
V-A02	Montant de la contribution temporaire de solidarité (Ligne V-A01 x 33 %)	

RECAPITULATIF DES ELEMENTS DECLARES D'IS ET DES CONTRIBUTIONS ASSIMILEES

	Montant restant à payer	Excédents constatés
Impôt sur les Sociétés	01	06
Contribution Sociale	03	08
Contribution sur les Revenus Locatifs	04	09
Contribution temporaire de solidarité	94	
Totaux	05	10
Montant à payer (case 05 - case 10)	11	
ou montant total de l'excédent (case 10 – case 05)		12

Utilisation des excédents d'IS et des contributions assimilées

Montant de l'excédent imputé sur le premier acompte de l'exercice suivant 13

Demande d'imputation sur échéance future IEF (Impôts ou taxe réglé par cette modalité)

Contribution visée | Date limite de paiement | Montant à imputer

(Vous pouvez choisir une imputation sur les taxes et impôts suivants : TVA, TS, TVS, FPC, PEEC, TA)

Remboursement d'excédent de versement demandé (case 12 - case 13 – Montant à imputer IEF) 14

Votre service des impôts vous informera des suites données (rejet ou admission) à votre demande d'imputation. Si elle est acceptée, votre échéance de paiement sera créditée de la somme que vous avez indiquée.

PAIEMENT, DATE ET SIGNATURE DU REDEVABLE

Date : 18/08/2023 Téléphone 0699541008

Chèque | Télépaiement

Virement

Le télépaiement est obligatoire quel que soit le chiffre d'affaires de votre entreprise. Une pénalité de 0,2% sera appliquée (article 1738 du CGI)

Paiement du relevé de solde par « imputation ». Si vous souhaitez utiliser un trop versé d'une autre taxe pour acquitter le montant d' IS et des contributions assimilées complétez les cases ci-dessous (TVA, TS, TVS).

Montant à payer après imputation

Contribution visée | Date limite de paiement | Montant à imputer

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Somme : | Date : | N° d'opération : | Date de réception :

Les dispositions de l'article 39 et 40 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004, garantissant les droits des personnes physiques à l'égard des traitements des données à caractère personnel

SARL ANESO

3 PLACE DU 8 MAI 1945
L'EMBUSCADE
33380 MIOS

COMPTES ANNUELS

du 01/04/2023 au 31/03/2024

DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

Sommaire

Attestation de Présentation 2

Soldes intermédiaires de gestion 4

Compte de résultat simplifié 7

Compte de résultat simplifié détaillé 9

Bilan simplifié 12

ACTIF 12

Actif immobilisé 12

Actif circulant 12

PASSIF 12

Capitaux Propres 12

Dettes 12

Bilan simplifié détaillé 14

ACTIF 14

Actif immobilisé 14

Actif circulant 14

PASSIF 15

Capitaux Propres 15

Dettes 15

Liasse 24 IS RS 17

SARL ANESO

Attestation de présentation

Attestation de Présentation

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise SARL ANESO pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

A la date de mes travaux qui ne constituent ni un examen limité, ni un audit et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'élément remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 30 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	68 974,81	Euros
chiffre d'affaires	87 549,37	Euros
résultat net comptable	6 158,86	Euros

Fait à MERIGNAC
Le 17/09/2024

Signature de l'Expert Comptable

DUPAIN CHANONIER
Société d'expertise comptable

SARL ANESO

Soldes intermédiaires de gestion

Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Variation	%
	Ventes de marchandises	87 549	80 318	7 231	9,00
-	Coût direct d'achat	44 815	50 373	- 5 558	-11,03
+/-	Variation du stock de marchandises	3 530	-1 128	4 658	412,94
	Marge commerciale (I)	**39 204**	**31 073**	**8 131**	**26,17**
	Taux de marge commerciale	**44,78 %**	**38,69 %**		
+	Production vendue				
+	Production stockée				
+	Production immobilisée				
	Production de l'exercice				
-	Matières premières et approvisionnements consommés		85	- 85	-100
-	Sous-traitance directe				
	Marge brute sur production (II)		**-85**	**85**	**-100**
	Taux de marge brute sur production	**%**	**%**		
	Marge brute globale (I + II)	**39 204**	**30 989**	**8 215**	**26,51**
	Taux de marge brute globale	**44,78 %**	**38,58 %**		
-	Services extérieurs et autres charges externes	26 463	22 189	4 274	19,26
	Valeur ajoutée produite	**12 741**	**8 799**	**3 942**	**44,80**
	Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	**14,55 %**	**10,96 %**		
+	Subventions d'exploitation	3 000		3 000	N/S
-	Impôts, taxes et versements assimilés	1 056	2 041	- 985	-48,26
-	Salaires et traitements	6 325	4 500	1 825	40,56
-	Charges sociales	1 198	1 033	165	15,97
	Excédent brut d'exploitation	**7 162**	**1 225**	**5 937**	**484,65**
	Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	**8,18 %**	**1,53 %**		
+	Reprise sur amortissements et provisions		3 138	- 3 138	-100
-	Dotations aux amortissements sur immobilisations	666	736	- 70	-9,51
-	Dotations aux provisions sur immobilisations				
-	Dotations aux provisions sur actif circulant				
-	Dotations aux provisions pour risques et charges				
+	Autres produits de gestion courante				
-	Autres charges de gestion courante				
+	Transfert de charges d'exploitation		30	- 30	-100
	Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	**6 496**	**3 657**	**2 839**	**77,63**
	Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	**7,42 %**	**4,55 %**		
+	Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
-	Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+	Produits financiers de participations				
+	Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+	Autres intérêts et produits assimilés				
+	Reprises sur provisions financières				
+	Différences positives de change				
+	Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
-	Dotations financières aux amortissements et provisions				
-	Intérêts et charges assimilées	240	736	- 496	-67,39
-	Différences négatives de change				
-	Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
	Résultat courant avant impôts	**6 256**	**2 921**	**3 335**	**114,17**
	Résultat courant / chiffre d'affaires	**7,15 %**	**3,64 %**		

		Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice clos le 31/03/2023 (12 mois)	Variation	%
+	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	209	3	206	N/S
+	Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+	Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
-	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	426	3 381	- 2 955	-87,40
-	Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
-	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
	Résultat exceptionnel	**-217**	**-3 378**	**3 161**	**93,58**
-	Participation des salariés aux résultats				
-	Impôts sur les bénéfices	-120		- 120	N/S
	Résultat net Comptable	**6 159**	**-457**	**6 616**	**N/S**
	Résultat net / chiffre d'affaires	**7,03 %**	**-0,57 %**		

SARL ANESO

Compte de résultat simplifié

Compte de résultat simplifié

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois)	Variation	%
	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises		87 549	80 318	7 231	9,00
Production vendue biens					
Production vendue services					
Chiffres d'affaires Nets		**87 549**	**80 318**	**7 231**	**9,00**
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation reçue		3 000		3 000	N/S
Autres Produits			3 168	- 3 168	-100
Total des produits d'exploitation hors T.V.A.		**90 549**	**83 485**	**7 064**	**8,46**
Achats marchandises (y compris droits de douane)		44 815	50 373	- 5 558	-11,03
Variation de stock (marchandises)		3 530	-1 128	4 658	412,94
Achats matières premières et autres approvisionnement			85	- 85	-100
Variation stock matières premières et autres approv.					
Autres achats et charges externes		26 463	22 189	4 274	19,26
Impôts, taxes et versements assimilés		1 056	2 041	- 985	-48,26
Rémunérations du personnel		6 325	4 500	1 825	40,56
Charges sociales		1 198	1 033	165	15,97
Dotations aux amortissements		666	736	- 70	-9,51
Dotations aux provisions					
Autres charges					
Total des charges d'exploitation		**84 053**	**79 828**	**4 225**	**5,29**
RESULTAT D'EXPLOITATION		**6 496**	**3 657**	**2 839**	**77,63**
Produits financiers					
Produits exceptionnels		209	3	206	N/S
Charges financières		240	736	- 496	-67,39
Charges exceptionnelles		426	3 381	- 2 955	-87,40
Résultat avant participation et IS		**6 039**	**-457**	**6 496**	**N/S**
Participation des salariés					
Impôts sur les bénéfices		-120		- 120	N/S
Total des Produits		**90 758**	**83 488**	**7 270**	**8,71**
Total des charges		**84 599**	**83 945**	**654**	**0,78**
RESULTAT NET		**6 159**	**-457**	**6 616**	**N/S**
Dont Crédit-bail mobilier					
Dont Crédit-bail immobilier					

SARL ANESO

Compte de résultat simplifié détaillé

Compte de résultat simplifié détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois)	Variation	%
	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises		87 549	80 318	7 231	9,00
7070000000 VENTES MARCHANDISES A 10%		*19 271*	*13 425*	*5 846*	*43,55*
7072000000 VENTES MARCHANDISES A 20%		*68 278*	*66 893*	*1 385*	*2,07*
Production vendue biens					
Production vendue services					
Chiffres d'affaires Nets		**87 549**	**80 318**	**7 231**	***9,00***

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2023	Variation	%
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues	3 000		3 000	N/S
7410000000 SUBVENTIONS D'EXPLOITATIONS	*3 000*		*3 000*	*N/S*
Autres Produits		3 168	- 3 168	-100
7815000000 REPRISE S/PROVISION ET CHARGES		*3 138*	*- 3 138*	*-100*
7910000000 TRANSF.CHARGES D'EXP		*30*	*- 30*	*-100*
Total des produits d'exploitation hors T.V.A.	**90 549**	**83 485**	**7 064**	***8,46***
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	44 815	50 373	- 5 558	-11,03
6071000000 ACHATS MARCHANDISES	*35 232*	*41 433*	*- 6 201*	*-14,97*
6071010000 ACHATS BOISSONS 5.5 %	*2 964*	*4 524*	*- 1 560*	*-34,48*
6071100000 ACHATS ALIMENTATION	*6 619*	*4 306*	*2 313*	*53,72*
6071200000 607120		*110*	*- 110*	*-100*
Variation de stock (marchandises)	3 530	-1 128	4 658	412,94
6037000000 VARIATION DE STOCK	*3 530*	*-1 128*	*4 658*	*412,94*
Achats de matières premières et autres approvisionnements		85	- 85	-100
6026100000 EMBALLAGES PERDUS		*85*	*- 85*	*-100*
Variation de stock matières premières et autres approv.				
Autres achats et charges externes	26 463	22 189	4 274	19,26
6061000000 FOURNITURES NON STOCKABLES ENERGIE	*1 383*	*2 361*	*- 978*	*-41,42*
6063000000 FOURN.ENTRET.&PETIT	*2 410*	*2 807*	*- 397*	*-14,14*
6064000000 FOURNIT.ADMINISTRATI	*316*	*263*	*53*	*20,15*
6132000000 LOCATIONS IMMOBILIER	*8 315*	*7 076*	*1 239*	*17,51*
6140000000 CHARGES LOCATIVES.	*1 200*	*1 224*	*- 24*	*-1,96*
6155000000 ENTRETIEN SUR BIENS MOBILIER	*480*	*405*	*75*	*18,52*
6156000000 MAINTENANCE	*195*		*195*	*N/S*
6161000000 ASSURANCES AXA	*889*	*1 415*	*- 526*	*-37,17*
6161100000 ASSURANCE SUR PRET	*416*		*416*	*N/S*
6161200000 ASSURANCE ALLIANZ FIAT	*546*		*546*	*N/S*
6226100000 HONORAIRES COMPTABLES	*3 505*	*2 265*	*1 240*	*54,75*
6227000000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	*2 343*	*380*	*1 963*	*516,58*
6231000000 ANNONCES ET INSERTIONS	*120*	*258*	*- 138*	*-53,49*
6234000000 CADEAUX A LA CLIENTE		*46*	*- 46*	*-100*
6238000000 DONS, POURBOIRS	*200*		*200*	*N/S*
6241000000 TRANSPORTS SUR ACHATS	*324*	*59*	*265*	*449,15*
6251000000 VOYAGES ET DEPLACEME	*2 275*	*2 036*	*239*	*11,74*
6261000000 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	*32*	*42*	*- 10*	*-23,81*
6262000000 TELEPHONE	*451*	*404*	*47*	*11,63*
6262100000 COMMUNICATION		*150*	*- 150*	*-100*
6278000000 FRAIS BANCAIRES	*1 063*	*999*	*64*	*6,41*
Impôts, taxes et versements assimilés	1 056	2 041	- 985	-48,26
6351100000 CFE	*472*	*905*	*- 433*	*-47,85*
6353000000 IMPOTS INDIRECTS	*375*	*350*	*25*	*7,14*
6378000000 TAXE SPRE		*98*	*- 98*	*-100*
6378100000 CSG DEDUCTIBLE	*180*	*514*	*- 334*	*-64,98*
6378200000 CSG NON DEDUCTIBLE	*29*	*174*	*- 145*	*-83,33*
Rémunérations du personnel	6 325	4 500	1 825	40,56
6411000000 Salaires, appointements	*6 185*		*6 185*	*N/S*
6411500000 Avantages en Nature	*141*		*141*	*N/S*
6441000000 REMUNERATION GERANTE ANNE		*4 500*	*- 4 500*	*-100*
Charges sociales	1 198	1 033	165	15,97
6451000000 Cotisations à l'URSSAF	*117*		*117*	*N/S*
6452000000 Cotisations aux mutuelles	*27*		*27*	*N/S*
6461100000 COTISATIONS URSSAF ANNE GUTZER	*1 054*	*655*	*399*	*60,92*

	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2023	Variation	%
6461200000 COT URSSAF MME GUTZER SOPHIE		*378*	*- 378*	*-100*
Dotations aux amortissements	666	736	- 70	*-9,51*
6811200000 DOT. AMORT. CORPORELS	*666*	*736*	*- 70*	*-9,51*
Dotations aux provisions				
Autres charges				
Total des charges d'exploitation	**84 053**	**79 828**	**4 225**	***5,29***
RESULTAT D'EXPLOITATION	**6 496**	**3 657**	**2 839**	***77,63***
Produits financiers				
Produits exceptionnels	209	3	206	*N/S*
7718000000 AUTRES PDTS EXCEPTIONNELS	*209*	*3*	*206*	*N/S*
Charges financières	240	736	- 496	*-67,39*
6611000000 INTERETS SUR PRET	*225*	*736*	*- 511*	*-69,43*
6680000000 AUTRE CHARGES FINANCIERES	*15*		*15*	*N/S*
Charges exceptionnelles	426	3 381	- 2 955	*-87,40*
6712000000 PENALITES AMENDES		*30*	*- 30*	*-100*
6718000000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	*426*	*3 351*	*- 2 925*	*-87,29*
Résultat avant participation et IS	**6 039**	**-457**	**6 496**	***N/S***
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-120		- 120	*N/S*
6992000000 CREDIT IMPOTS MECENAT	*-120*		*- 120*	*N/S*
Total des Produits	**90 758**	**83 488**	**7 270**	***8,71***
Total des charges	**84 599**	**83 945**	**654**	***0,78***
RESULTAT NET	**6 159**	**-457**	**6 616**	***N/S***

Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

SARL ANESO

Bilan simplifié

Bilan simplifié

Présenté en Euros

ACTIF	Brut	Amort.prov.	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois) Net	Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois) Net	Variation
Actif immobilisé					
Fonds commercial	33 500		33 500	33 500	
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	3 682	2 336	1 345	2 011	- 666
Immobilisations financières					
ACTIF IMMOBILISE	**37 182**	**2 336**	**34 845**	**35 512**	**- 667**
Actif circulant					
Matières premières, appro. en cours de production					
Marchandises	3 995		3 995	7 525	- 3 530
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés					
Autres créances	19 169		19 169	14 953	4 216
Valeurs mobilières de placement					
Banques, C.C.P., et autres disponibilités	6 468		6 468	5 593	875
Caisse	4 484		4 484	3 745	739
Charges constatées d'avance	13		13		13
ACTIF CIRCULANT	**34 130**		**34 130**	**31 816**	**2 314**
TOTAL GENERAL ACTIF	**71 311**	**2 336**	**68 975**	**67 328**	**1 647**

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé :)	5 000	5 000	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	500	500	
Réserves réglementées			
Autres réserves	16 778	16 778	
Report à nouveau	-457		- 457
Résultat de l'exercice	6 159	-457	6 616
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	**27 980**	**21 821**	**6 159**
Dettes			
Provisions pour risques et charges			
Emprunts et dettes assimilées	14 451	22 421	- 7 970
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	6 472	5 545	927
Autres dettes	20 072	17 540	2 532
Produits constatés d'avance			
DETTES	**40 995**	**45 506**	**- 4 511**
TOTAL GENERAL PASSIF	**68 975**	**67 328**	**1 647**

SARL ANESO

Bilan simplifié détaillé

Bilan simplifié détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Actif immobilisé					
Fonds commercial	**33 500**		**33 500**	**33 500**	
2070000000 FONDS COMMERCIAL	*33 500*		*33 500*	*33 500*	
Immobilisations corporelles	**3 682**	**2 336**	**1 345**	**2 011**	**- 666**
2181000000 INST.AGENC.DIVERS	*1 957*		*1 957*	*1 957*	
2182000000 MATERIEL DE TRANSPORT	*833*		*833*	*833*	
2183000000 MAT.BUREAU &INFORMAT	*891*		*891*	*891*	
2818100000 AMORT.AG.CONS.DIVERS		*1 142*	*-1 142*	*-947*	*- 195*
2818200000 AMORT MAT DE TRANSPORT		*303*	*-303*	*-95*	*- 208*
2818300000 AMORT.MAT.BUREAU &IN		*891*	*-891*	*-628*	*- 263*
ACTIF IMMOBILISE	37 182	2 336	34 845	35 512	- 667
Actif circulant					
Marchandises	**3 995**		**3 995**	**7 525**	**- 3 530**
3700000000 STOCKS DE MARCHANDIS	*3 995*		*3 995*	*7 525*	*- 3 530*
Autres créances	**19 169**		**19 169**	**14 953**	**4 216**
4010000000 FOURNISSEURS	*1 889*		*1 889*	*412*	*1 477*
4096000000 FRS EMBALLAGES A REN	*981*		*981*		*981*
4287900000 Prov. Gérant	*12 746*		*12 746*	*12 746*	
4387000000 PROVISION TNS	*1 475*		*1 475*	*120*	*1 355*
4440000000 IMPOTS SOCIETES	*120*		*120*		*120*
4456600000 TVA DEDUCT.S/ACHATS				*218*	*- 218*
4456700000 CREDIT DE TVA	*598*		*598*	*1 457*	*- 859*
4458500000 TVA DEDUCTIBLE A REGULARISER	*1 357*		*1 357*		*1 357*
4687000000 PRODUIT A RECEVOIR	*2*		*2*		*2*
Banques, C.C.P., et autres disponibilités	**6 468**		**6 468**	**5 593**	**875**
5113000000 REMISE CARTES BLEUES	*129*		*129*	*507*	*- 378*
5121000000 CREDIT MUTUEL	*6 339*		*6 339*	*5 085*	*1 254*
Caisse	**4 484**		**4 484**	**3 745**	**739**
5300000000 CAISSE	*4 484*		*4 484*	*3 745*	*739*
Charges constatées d'avance	**13**		**13**		**13**
4860000000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	*13*		*13*		*13*
ACTIF CIRCULANT	34 130		34 130	31 816	2 314
TOTAL GENERAL ACTIF	71 311	2 336	68 975	67 328	1 647

Bilan simplifié détaillé (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/03/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/03/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé :)	**5 000**	**5 000**	
1010000000 CAPITAL	*5 000*	*5 000*	
Réserve légale	**500**	**500**	
1061000000 RESERVE LEGALE	*500*	*500*	
Autres réserves	**16 778**	**16 778**	
1068000000 AUTRES RESERVES	*16 778*	*16 778*	
Report à nouveau	**-457**		**- 457**
1190000000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	*-457*		*- 457*
Résultat de l'exercice	**6 159**	**-457**	**6 616**
CAPITAUX PROPRES	27 980	21 821	6 159
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	**14 451**	**22 421**	**- 7 970**
1641000000 EMPRUNT ETABLIS.CRED	*14 450*	*22 421*	*- 7 971*
5112000000 REMISES DE CHEQUES	*1*		*1*
Fournisseurs et comptes rattachés	**6 472**	**5 545**	**927**
4010000000 FOURNISSEURS	*6 472*	*5 545*	*927*
Autres dettes	**20 072**	**17 540**	**2 532**
4210000001 PERSONNELS REMUNERATIONS DUES	*926*		*926*
4310000000 SECURITE SOCIALE	*68*	*51*	*17*
4370200000 KLESIA (ex Mornay Prévoyance)	*23*		*23*
4456200000 TVA DEDUCT S/IMMO		*333*	*- 333*
4458000000 TVA COLLECTEE A REGULARISER	*1 675*	*737*	*938*
4486000000 ETAT AUTRES CH. A PA		*96*	*- 96*
4551000000 COMPTE COURANT	*15 208*	*14 045*	*1 163*
4671200000 TNS SOPHIE ATTENTE REGUL	*1 772*	*1 772*	
4686000000 CHARGES A PAYER	*400*	*506*	*- 106*
DETTES	40 995	45 506	- 4 511
TOTAL GENERAL PASSIF	68 975	67 328	1 647

SARL ANESO

Liasse 24 IS RS

Liasse 24 IS RS

SARL ANESO

COMPTE RENDU LIASSE FISCALE 31/03/2024 IS / RS

Période du 01/04/2023 au 31/03/2024 Edité le 05/09/2024

RAPPORT FINAL

☐ AUCUNE ANOMALIE DETECTEE

☐ BENEFICE NET COMPTABLE DE L'EXERCICE = 6 158,86

☐ PERTE NETTE COMPTABLE DE L'EXERCICE PRECEDENT = 456,94

☐ COMPTES SUBSTITUES :

Il n'y a aucun compte substitué activé.

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

① **BILAN SIMPLIFIÉ**

DGFiP N° 2033-A-SD 2024

Désignation de l'entreprise SARL ANESO — Néant ☐ *

Adresse de l'entreprise 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE 33380 MIOS

SIRET 8 3 8 6 8 3 7 0 4 0 0 0 1 2

Durée de l'exercice en nombre de mois * 12 Durée de l'exercice précédent * 12

ACTIF		Brut 1	Amortissements-Provisions 2	Exercice N clos le 31/03/2024 Net 3
ACTIF IMMOBILISÉ — Immobilisations incorporelles — Fonds commercial *	010	33 500	012	33 500
Immobilisations incorporelles — Autres *	014		016	
Immobilisations corporelles *	028	3 682	030	2 336	1 345
Immobilisations financières * (1)	040		042	
Total I (5)	044	37 182	048	2 336	34 845
ACTIF CIRCULANT — STOCKS — Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052	
STOCKS — Marchandises *	060	3 995	062	3 995
Avances et acomptes versés sur commandes	064		066	
Créances (2) — Clients et comptes rattachés *	068		070	
Créances (2) — Autres * (3)	072	19 169	074	19 169
Valeurs mobilières de placement	080		082	
Disponibilités	084	10 952	086	10 952
Charges constatées d'avance *	092	13	094	13
Total II	096	34 130	098	34 130
Total général (I + II)	110	71 311	112	2 336	68 975

PASSIF		Exercice N 1 NET
CAPITAUX PROPRES — Capital social ou individuel *	120	5 000
Écarts de réévaluation	124	
Réserve légale	126	500
Réserves réglementées *	130	
Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * 131)	132	16 778
Report à nouveau	134	(457)
Résultat de l'exercice	136	6 159
Subventions d'investissement	137	
Provisions réglementées	140	
Total I	142	27 980
Provisions pour risques et charges — Total II	154	
DETTES (4) — Emprunts et dettes assimilées	156	14 451
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164	
Fournisseurs et comptes rattachés *	166	6 472
Dettes fiscales et sociales (dont montant de la TVA 169 1 675)	172	2 693
Comptes courants d'associés	173	15 208
Autres dettes	175	2 172
Produits constatés d'avance	174	
Total III	176	40 995
Total général (I + II + III)	180	68 975

RENVOIS							
(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	6 384
(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182	
(3)	Dont compte courant d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184	

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD

SAGE Experts-comptables janvier 2024

② COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFiP N° 2033-B-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts) — Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

Formulaire déposé au titre de l'IR 018 — Exercice N clos le 13/10/2024

A – RÉSULTAT COMPTABLE

PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *					210	87 549
	Production vendue	Biens		dont export et livraisons intracommunautaires	209	214	
		Services *			215	218	
					217		
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)					222	
	Production immobilisée *					224	
	Subventions d'exploitations reçues					226	3 000
	Autres produits					230	
	Total des produits d'exploitation hors TVA (I)					232	90 549
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)					234	44 815
	Variation de stocks (marchandises) *					236	3 530
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)					238	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					240	
	Autres charges externes * : (dont crédit bail : – mobilier : ..... – immobilier : .....)					242	26 463
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE *)			243	472	244	1 056
	Rémunérations du personnel *					250	6 325
	Charges sociales (cf. renvoi 380)					252	1 198
	Dotations aux amortissements *					254	666
	dont amortissement du fonds de commerces					255	
	Dotations aux provisions					256	
	Autres charges	dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *			259	262	
		dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles			260		
	Total des charges d'exploitation (II)					264	84 053
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						270	6 496
	Produits financiers (III)	280		Charges financières (V)		294	240
	Produits exceptionnels (IV)					290	209
	Charges exceptionnelles (VI)	dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	347			300	426
		dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	348				
	Impôt sur les bénéfices * (VII)					306	(120)
2 – BÉNÉFICES OU PERTES : Produits (I + III + IV) – Charges (II + V + VI + VII)						310	6 159

B – RÉSULTAT FISCAL

Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2 — 312 — 6 159 — 314

Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *					316	
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres amortissements non déductibles					318	
	Provisions non déductibles *					322	
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)					324	
	Divers *, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	330	229
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 *sexies* D)	249	251	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime					999	
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						997
	Entreprises nouvelles (44. *sexies*)	986		ZFU-TE (44. *octies* A)	987		342
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. *septies*)	981		JEI (44. *sexies* A)	989		
	ZRD (44. *terdecies*)	127		ZRR (44. *quindecies*)	138		
	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 *duodecies*)	991					
	ZFANG 44. *quaterdecies*	345		Investissements et souscriptions outre mer	344		
	Bassins urbains à dynamiser – BUD (art. 44 *sexdecies*)	992		Zone de développement prioritaire (44 *septdecies*)	993		
	Droit divers — Créance due au report en arrière du déficit				346		350 120
	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies*)	655		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* A)	643		
	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* B)	645		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* C)	647		
	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* D)	648		Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 decies E)	641		
	Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* F)	990		Déduction exceptionnelle (Art 39 *decies* G	649		
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS — Bénéfices col. 1 Déficit col. 2						352	6 268 — 354
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière *					356	
	Déficits antérieurs reportables * 45 935 dont imputés sur le résultat :						360 6 268
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS — Bénéfices col. 1 Déficit col. 2						370	372

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT-SD

SAGE Experts-comptables janvier 2024

REINTEGRATIONS ET DEDUCTIONS DIVERSES

DGFiP N°2033-B-SD 2024
Extension

SARL ANESO

Détail des réintégrations diverses (total reporté en zone 330)	Montant
MECENAT	200
CSG NON DEDUCTIBLE	29

Détail des déductions diverses (total reporté en zone 350)	Montant
CREDIT IMPOT MECENAT	120

SAGE Experts-comptables janvier 2024

③ **IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES** DGFiP N° 2033-C-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts) Désignation de l'entreprise : SARL ANESO Néant ☐*

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISÉ		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400	33 500	402		404		406	33 500	
	Autres	410		412		414		416		
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
	Constructions	430		432		434		436		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446		
	Installations générales agencements divers	450	1 957	452		454		456	1 957	
	Matériel de transport	460	833	462		464		466	833	
	Autres immobilisations corporelles	470	891	472		474		476	891	
Immobilisations financières		480		482		484		486		
TOTAL		490	37 182	492		494		496	37 182	

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial		495		497		498		499	
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506	
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516	
	Constructions	520		522		524		526	
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536	
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540	947	542	196	544		546	1 142
	Matériel de transport	550	95	552	208	554		556	303
	Autres immobilisations corporelles	560	628	562	262	564		566	891
TOTAL		570	1 670	572	666	574		576	2 336

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

(19 %, 15 % et 0 % pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR)
(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10

Immobilisations	Valeur d'actif * ①	Amortissements * ②	Valeur résiduelle ③	Prix de cession * ④	Plus ou moins-values Court terme * ⑤	Long terme 19 % ⑥	Long terme 15 % ou 12,8 % ⑦	Long terme 0 % ⑧
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589
	Plus-values taxables à 19 % (1)	579		Régularisations	590	583	594	595
	TOTAL				596	585	597	599

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT-SD
(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 *bis* JA, 210 F et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

SAGE Experts-comptables janvier 2024

DGFiP N° 2033-D-SD 2024

Formulaire obligatoire (article 302 *septies* A *bis* du Code général des impôts)

④

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS

Désignation de l'entreprise : SARL ANESO — Néant ☐*

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS			Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées *	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
TOTAL		680		682		684		686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

		Dotations		Reprises
Fonds commercial	681		683	
Autres immobilisations incorporelles	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Inst. techniques mat. et outillage	730		735	
Inst. générales, agencements amén. div.	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT
(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
TOTAL à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B-SD	780	

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	982	45 935
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	
Nombres d'opérations sur l'exercice	982 ter	
Déficits imputés	983	6 268
Déficits reportables	984	39 667
Déficits de l'exercice	960	
Total des déficits restant à reporter	970	39 668

III DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325		
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327		
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	1 054
dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326	1 054	
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	15 583
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	9 695
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 *bis* du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 *octies* du CGI		397	

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables Janvier 2024

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts)

⑤ DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFiP N° 2033-E-SD 2024

Désignation de l'entreprise: SARL ANESO — Néant ☐*

Exercice ouvert le: 01/04/2023 et clos le: 31/03/2024 — Données en nombre de mois: 1 2

DÉCLARATION DES EFFECTIFS		
Effectif moyen du personnel * :	376	1,00
Dont apprentis	657	1,00
Dont handicapés	651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE		
I - Chiffre d'affaires de référence CVAE		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées	118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	119	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	105	
TOTAL 1	106	
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée		
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	143	
Subventions d'exploitation reçues	113	
Variation positive des stocks	111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	153	
TOTAL 2	144	
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)		
Achats	121	
Variation négative des stocks	145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)	148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	150	
TOTAL 3	152	
IV - Valeur ajoutée produite		
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)	137	
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).	117	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	020			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)	022		Effectifs au sens de la CVAE *	023
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)				026
Période de référence	024	/ /	160	/ /
Date de cessation				/ /

SAGE Experts-comptables Janvier 2024

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD *§ Répartition des salariés* et dans la notice n° 2033-NOT-SD au *§ déclaration des effectifs.*

(6) **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

DGFiP N°2033-F-SD 2024

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

(1) Néant ☐ *

Exercice clos le 31032024 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	500

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) MME Nom patronymique GUTZER Prénom(s) ANNE-CHARLOTTE

Nom marital % de détention 100,00 Nb de parts ou actions 500

Naissance: Date 10/08/1973 N° Département 54 Commune NANCY Pays

Adresse : N° 24 B Voie ROUTE DE BENEAU

Code Postal 33380 Commune MIOS Pays FRANCE

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance: Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT-SD.

SAGE Experts-comptables janvier 2024

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

7

FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2033-G-SD 2024

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1) Néant x *

Exercice clos le 31032024 SIREN 838683704

Dénomination de l'entreprise SARL ANESO

Adresse (voie) 3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE

Code postal 33380 Ville MIOS

I - NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE : 905

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

SAGE Experts-comptables Janvier 2024

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice 2033-NOT-SD.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2065-SD
2024

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)
Timbre à date de service

IMPOT SUR LES SOCIETES

Exercice ouvert le	01042023	et clos le	31032024	Régime simplifié d'imposition	X
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société :

SARL ANESO
3 PLACE DU 8 MAI 1945 L'EMBUSCADE
33380 MIOS

SIRET 8 3 8 6 8 3 7 0 4 0 0 0 1 2

Adresse du siège social :

Mél : embuscademios33@gmail.com

Adresse du principal établissement :

Ancienne adresse en cas de changement :

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITÉ

Activités exercées : Débita de boissons

Si vous avez changé d'activité, cochez la case

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1. Résultat fiscal

Bénéfice imposable au taux normal | Déficit : 0

Bénéfice imposable à 15 %

Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %

2. Plus-values

PV à long terme imposables à 15 %

PV à long terme imposables à 19 %

PV exonérées (art. 238 *quindecies*)

Autres PV imposables à 19 %

PV à long terme imposables à 0 %

3. Abattements sur le bénéfice et exonérations

Entreprise nouvelle, art. 44 *sexies*

Jeunes entreprises innovantes, art. 44 *sexies-0 A*

Autres dispositifs

Reprise d'entreprise en difficulté, art. 44 *septies*

Zone franche d'activité nouvelle génération, art. 44 *quaterdecies*

Zone de restructuration de la défense, art. 44 *terdecies*

Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 *sexdecies*

Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 *octies A*

Zone de revitalisation rurale, art. 44 *quindecies*

Bassins d'emploi à redynamiser (art.44 *duodecies*)

Zone de développement prioritaire, art. 44 *septdecies*

Société d'investissement immobilier cotée

Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)

Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %

4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts

2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un État étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5 %

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %

G ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice du formulaire n °2065-SD)

1. Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n °2258-SD (art. 223 *quinquies* C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre

2. Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée — Nom/Adresse / N°

3. Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 *quinquies* C-I-2 du CGI), cocher la case ci-contre

Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe — Nom/Adresse / N°

4. Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n°2258-SD, indiquer l'État de résidence et le numéro d'identification fiscal de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays — Nom / État de résidence / N°

H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI X NON — Si oui, indication du logiciel utilisé : SAGE COALA

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr

S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:

SAS DUPAIN CHANONIER
29 avenue Jean Macé
33700 MERIGNAC

Tél:

Nom et adresse du conseil:

Tél:

OGA/OMGA | Viseur conventionné | (Cocher la case correspondante)

Identité du déclarant:

Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur ou certificateur conventionné :

Date : 16072024 Lieu : MIOS

Qualité et nom du signataire : Gérant ANNE GUTZER

N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné

Signature :

Examen de conformité fiscale (ECF) Prestataire :

SAGE Experts-comptables janvier 2024

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

N° 2065 *bis*-SD
2024

I RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (2)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (5)					*Total (a à h)*	

J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS *(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)*

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; *SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les SARL	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées: à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
				Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8
ANNE-CHARLOTTE GUTZER 24 B PLACE DU 8 MAI 1945 33380 MIOS	500	2023					
		2024					

K DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

REMUNÉRATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES	à 0 %	à 15 %	à 19 %
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (9)		MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (6)		MVLT réalisée au cours de l'exercice			
		MVLT restant à reporter			

M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

SAGE Experts-comptables janvier 2024

2024	**Détermination et suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report en application de l'article 212 bis du CGI**	2464

(À souscrire par les sociétés indépendantes non membres d'un groupe fiscal et par les sociétés membres d'un groupe fiscal pour la détermination de leur résultat comme si elles étaient imposées séparément)

I – Montant de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice

A- Règles de droit commun

Charges financières nettes de l'exercice	a	
EBITDA fiscal de l'exercice	b	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice (montant le plus faible entre a - 30 %*b et a - 3 000 000 €)	(c-1)	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice, après application du complément de déduction de 75 % (régime spécial applicable aux entreprises autonomes):(c-1) – 75 % x (c-1)	(c-2)	

B- Clause de sauvegarde en faveur des entreprises membres d'un groupe consolidé

Ratio fonds propres/actifs de l'entreprise en %	d	
Ratio fonds propres/actifs du groupe consolidé en %	e	
Si (d) est supérieur ou égal à (e) : Complément de déduction des charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice = 75 % x (c-1)	f	

C- Règles applicables aux situations de sous-capitalisation

Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du premier plafond de sous-capitalisation, afférent aux dettes contractées auprès d'entreprises non liées ou auprès d'entreprises liées pour la part n'excédant pas une fois et demie les fonds propres	g	
Fraction de charges financières nettes de l'exercice non admises en déduction au titre du second plafond de sous-capitalisation, afférent à la part des dettes contractées auprès d'entreprises liées excédant une fois et demie les fonds propres	h	

II – Suivi des charges financières nettes non admises en déduction et des capacités de déduction inemployées en report

A- Suivi des charges financières nettes en report

Stock de charges financières nettes restant à imputer à l'ouverture de l'exercice (y compris le solde de la fraction d'intérêt mentionné au 6ème alinéa de l'article 212 du CGI, non imputé à la clôture du dernier exercice ouvert avant le 1er janvier 2019)	i	
Montant des charges financières nettes en report transférées	(i bis)	
Dont montant des charges financières nettes transférées de plein droit (art.209-II-2 du CGI)	(i ter)	
Nombre d'opérations sur l'exercice concernées par le transfert de plein droit (2)	(i quater)	
Montant de charges financières nettes en report imputé au titre de l'exercice	j	
Fraction de charges financières nettes non admises en déduction au titre de l'exercice et reportables : (c-1) – (f) ou (g) + 1/3 x (h)	k	
Stock de charges financières nettes restant à imputer à la clôture de l'exercice (i) - (j) + (k)	l	

B- Suivi des capacités de déduction inemployées en report

		Stock à l'ouverture de l'exercice	Capacités de déduction inemployées transférées de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	Capacités de déduction employées au titre de l'exercice (1)	Stock à la clôture de l'exercice
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-5	m				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-4	n				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-3	o				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-2	p				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N-1	q				
Capacités de déduction inemployées au titre de l'exercice N	r				

(1) Cette colonne peut être servie si (a) est supérieur à (c-1) – (f)

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits, charges et/ou capacités de déduction et le montant

SAGE Experts-comptables janvier 2024

2024	Détermination du résultat net de cession, de concession ou de sous-concession de brevets et d'actifs incorporels assimilés imposable à taux réduit	2468

(À souscrire par les entreprises non membres d'un groupe fiscal au sens de l'article 223 A du CGI)

1. Modalités de calcul du résultat net imposable au taux réduit de 10 %

1	2	3	4	5	6	7	
Actif, bien ou service, famille de biens ou services	Dénomination	Date de premier exercice de l'option	Résultat net déficitaire restant à reporter au titre de l'exercice précédent	Résultat net de l'exercice	Rapport d'assujettissement au taux réduit de l'exercice	Résultat net imposable à taux réduit	
						imputé sur le déficit de l'exercice 7a	imposé à 10 % 7b
Total							

2. Résultat net imposable à taux réduit calculé en faisant usage du rapport de remplacement

	Date de l'agrément	Résultat net imposable à taux réduit sous agrément
Total		

SAGE Experts-comptables janvier 2024

2024	REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE	2069RCI
Exercice du 01/ 04 au 31 / 03 ou au titre de l'année N	Néant	
PME au sens communautaire		

Régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : la société mère du groupe doit souscrire le formulaire n° 2069-RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI)

Si vous êtes la société mère, cocher la case ci-contre	

Dans ce cas, indiquer la dénomination, adresse et SIREN de la société du groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôt sont déclarés (y compris pour les crédits et réductions d'impôt de la société mère)

I - REDUCTIONS ET CREDITS D IMPOT DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant
MEC	120

Réduction d'impôt en faveur du mécénat - montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siége est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	200
dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montants versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de présenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte, des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II - CREDITS D IMPOT AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche - dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM	

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT « Autres crédits d'impôts)

III - CAS PARTICULIERS

CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		Montant	
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		Montant	

SAGE Experts-comptables janvier 2024

Débiteurs

Imprimer la fiche

ANESO - 838 683 704 RCS BORDEAUX

3 Place du Huit Mai 1945 33380 MIOS

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Recevoir par courrier

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	16/09/2024	-
Warrants agricoles	Néant	16/09/2024	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	16/09/2024	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	16/09/2024	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	16/09/2024	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) ▲ Masquer le détail	1	16/09/2024	66 000,00 €

Inscription du 14 Juin 2018 Numéro 679

Montant de la créance :	66 000,00 EUR
Au taux de :	1.2
Date d'exigibilité :	14-06-2028
Fonds de :	cave a vin, tapas
Acte :	ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du :	25-05-2018
Au profit de :	CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MIOS 6 Place du 8 Mai 1945 33380 Mios
Election de domicile :	CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MIOS 6 PL DU 8 MAI 1945 33380 MIOS
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 011800679 La présente inscription est prise contre ANESO Observation : ENREGISTRE A ANGOULEME 1 LE 4 JUIN 2018 Date de décision 25/05/2018

Nantissements de fonds agricole	Néant	16/09/2024	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	16/09/2024	-
Protêts	Néant	16/09/2024	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	16/09/2024	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	16/09/2024	-
Déclarations de créances	Néant	16/09/2024	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	16/09/2024	-
Publicité de contrats de location	Néant	16/09/2024	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	16/09/2024	-
Gage des stocks	Néant	16/09/2024	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	16/09/2024	-
Prêts et délais	Néant	16/09/2024	-
Biens inaliénables	Néant	16/09/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	16/09/2024	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	16/09/2024	-
Instruments de musique	Néant	16/09/2024	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	16/09/2024	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	16/09/2024	-
Matériels liés au sport	Néant	16/09/2024	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	16/09/2024	-
Meubles meublants	Néant	16/09/2024	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	16/09/2024	-
Monnaies	Néant	16/09/2024	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	16/09/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Parts sociales	Néant	16/09/2024	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	16/09/2024	-
Produits liquides non comestibles	Néant	16/09/2024	-
Produits textiles	Néant	16/09/2024	-
Produits alimentaires	Néant	16/09/2024	-
Autres	Néant	16/09/2024	-

Crédit Mutuel du Sud-Ouest

CAISSE DE CREDIT MUTUEL
MIOS
6 PL DU 8 MAI 1945
33380 MIOS
R.C.S. : BORDEAUX 0443058235
N°ORIAS : 07025585
Téléphone : 05 56 07 95 71

MT

ANESO
3 PLACE DU 8 MAI1945

33380 MIOS

Le 17/09/2024, à MIOS,

Emprunteur(s) : ANESO
Référence du prêt : 0527751014703 / NE03520394

Objet : Décompte de remboursement anticipé total

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous le décompte de remboursement anticipé total de votre prêt arrêté au **23/09/2024**.

DECOMPTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

Capital	10 429,07 €
Intérêts du 20/09/2024 au 23/09/2024	1,03 €
Assurances	34,66 €
Indemnités	26,07 €
Total à payer	10 490,83 €

IMPORTANT: Cette proposition tient compte des sommes éventuellement impayées à la date d'édition indiquée ci-dessus. Il vous appartient, le cas échéant, de régulariser ce montant impayé dans les meilleurs délais. Vous restez également tenu du règlement à bonne date de toutes les échéances à échoir jusqu'à la date du remboursement anticipé. Ce décompte devra être actualisé si un événement concernant le prêt (mise à disposition des fonds du prêt, variation de taux etc ...) intervient.

L'opération ne pourra s'effectuer à la date ci-dessus que si nous avons préalablement encaissé effectivement les fonds nécessaires à celle-ci.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Votre Conseiller

CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST
CAISSE DE MIOS
6, Place du 8 Mai 1945
33380 MIOS
Tél. 05 56 07 95 71 - Fax 05 57 17 03 49
RCS Bordeaux D 443 058 235
Société Coopérative de Crédit à Capital Variable et à responsabilité limitée. Société de courtage d'assurances. Garantie Financière et Assurance Responsabilité Civile Professionnelle conformes au Code des Assurances

1/1

Crédit Mutuel Arkéa - Société Anonyme Coopérative de Crédit à Capital Variable et de Courtage d'Assurances.
N° ORIAS 07 025 585. Siège social : 1 rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon. - SIREN 775 577 018 - RCS Brest.

RAE:TR_MSAPH:225911_1

OFFICE NOTARIAL MIOS

Julie LE ROHELLEC
Notaire associée

23B Avenue de la République
33380 MIOS

Tél : 05 57 18 41 15

Monsieur Antonio FERREIRA
16 Avenue de la Plage
-
33470 GUJAN MESTRAS

Dossier suivi par
Julie LE ROHELLEC

MIOS, le 20 août 2024

CESSION (L'EMBUSCADE) SARL ANESO / SAS PACCO (GAVORY)
A 2024 00168 / JLR

Monsieur,

Je vous informe que je suis chargé d'établir l'acte de cession d'un fonds de commerce de VINS ET SPIRITUEUX, BIERES, PETITE RESTAURATION, BOISSON A EMPORTER, PRODUITS REGIONAUX, EPICERIE FINE, THES, CAFES, CHOCOLATS, CADEAUX, exploité dans un immeuble vous appartenant situé à MIOS (33380), département de la Gironde, 3 Place du 8 mai 1945, connu sous le nom de L'EMBUSCADE, par :

La société dénommée "ANESO".
Qui envisage de céder à :
La société dénommée "PACCO".
En vue d'y exercer la même activité.
La date de réitération étant fixée au plus tard le 30 septembre 2024.

Les termes de votre bail prévoient -en cas de cession de fonds de commerce:

" Il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location."

Aussi, je vous remercie de me retourner la procuration ci-jointe revêtue de la date et de votre signature, et vous serais reconnaissant de bien vouloir m'indiquer le montant actuel du loyer.

Bien entendu, je me tiens à votre entière disposition pour vous donner tout

renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Maître Julie LE ROHELLEC

Monsieur Antonio FERREIRA
16 Avenue de la Plage
33470 GUJAN MESTRAS

Maître Julie LE ROHELLEC
Notaire
23 B avenue de la République
33380 MIOS

Maître,

Pour faire suite à la notification à votre couurier, en tant que propriétaire de l'immeuble sis à MIOS (33380), 3 Place du 8 Mai 1945 et bailleur des locaux loués à la société ANESO cédant son fonds de commerce de vente de VINS ET SPIRITUEUX à la société PACCO.

Donne tout pouvoir à tout collaborateur de Maître Julie LE ROHELLEC, notaire à MIOS (33380), 23B Avenue de la République,

A l'effet :
- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire ;
- d'avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT,** notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit.

A ce sujet, je déclare avoir été réglé des arriérés réclamés par commandement de payer signifié le 27 août 2024 au locataire et renoncer de facto à la clause résolutoire évoquée;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée
- renoncer à la solidarité du **CEDANT** pour les 3 années à venir.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à
Le

Signature

494

En provenance de :

[redacted]

Présenté / Avisé le : 13 / 8 / 24

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire

Signature (pour le destinataire ou son mandataire)

☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....

Signature facteur *

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR2 V30 MSR 2A 19-1164525 03-23

LA POSTE

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 205 615 0286 7

FRAB

Renvoyer à

Office NOTARIAL DU 2
23 B Avenue de la République

3338- AJACCIO

LA POSTE 29-08-24

OFFICE NOTARIAL MIOS

Julie LE ROHELLEC
Notaire associée

23B Avenue de la République
33380 MIOS

Tél : 05 57 18 41 15

Monsieur Antonio FERREIRA
16 Avenue de la Plage
33470 GUJAN MESTRAS

Dossier suivi par
Julie LE ROHELLEC

MIOS, le 5 septembre 2024

CESSION (L'EMBUSCADE) SARL ANESO / SAS PACCO (GAVORY)
A 2024 00168 / JLR

Lettre recommandée avec accusé réception 1A 9212 965 5683 5

Monsieur,

Je reviens vers vous et fais suite à la lettre recommandée que je vous ai adressée le 24 août dernier.

Je vous confirme que je suis chargé d'établir l'acte de cession d'un fonds de commerce de VINS ET SPIRITUEUX, BIERES, PETITE RESTAURATION, BOISSON A EMPORTER, PRODUITS REGIONAUX, EPICERIE FINE, THES, CAFES, CHOCOLATS, CADEAUX, exploité dans un immeuble vous appartenant situé à MIOS (33380), département de la Gironde, 3 Place du 8 mai 1945, connu sous le nom de L'EMBUSCADE, par :

La société dénommée "ANESO".
Qui envisage de céder à :
La société dénommée "PACCO".
En vue d'y exercer la même activité.

La date de réitération initialement fixée au plus tard le 30 septembre 2024 est avancée au **16 septembre prochain**.

Je vous rappelle que les termes de votre bail prévoient, en cas de cession de fonds de commerce:

" Il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le

mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location."

Aussi, je vous remercie de me retourner la procuration ci-jointe revêtue de la date et de votre signature, et vous serais reconnaissant de bien vouloir m'indiquer le montant actuel du loyer.

Bien entendu, je me tiens à votre entière disposition pour vous donner tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Vous en remerciant par avance,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Maître Julie LE ROHELLEC

Monsieur Antonio FERREIRA
16 Avenue de la Plage

33470 GUJAN MESTRAS

Maître Julie LE ROHELLEC
Notaire
23 B avenue de la République

33380 MIOS

Maître,

Pour faire suite à la notification à votre couurier, en tant que propriétaire de l'immeuble sis à MIOS (33380), 3 Place du 8 Mai 1945 et bailleur des locaux loués à la société ANESO cédant son fonds de commerce de vente de VINS ET SPIRITUEUX à la société PACCO.

Donne tout pouvoir à tout collaborateur de Maître Julie LE ROHELLEC, notaire à MIOS (33380), 23B Avenue de la République,

A l'effet :
- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire ;
- d'avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT,** notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée
- renoncer à la solidarité du **CEDANT** pour les 3 années à venir.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à
Le

Signature

498

En provenance de :

~~Monsieur Antonio FERREIRA 16 avenue de la Plaine 33470 GUJAN MESTRAS~~

Cen. com l'ambassade mod. date

61358 - SGR2 V32 MSR 2A 19-1164528 01-24

LA POSTE

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 212 965 5683 5

Renvoyer à

FRAB

Présenté / Avisé le : 5 / 9 / 24

Distribué le : 4 / 9 / 24

Je soussigné(e) déclare être
- ☐ Le destinataire
- ☐ Le mandataire

☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

LA POSTE 11-09-24

OFFICE NOTARIAL MIOS

Me Julie LE ROHELLEC
NOTAIRE
23 B avenue de la République
33380 MIOS