



Nombre de conseillers.....43
 En exercice..... 43
 Présents à la séance.....27
 Pouvoirs.....14
 Excusés..... 01
 Absents..... 01

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 23 MAI 2025**

N°2025-05-32 : PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL - BAIL COMMERCIAL, RELATIF AUX LOCAUX SIS 82 AVENUE DU CONSUL GENERAL NORDLING DONNES A BAIL PAR LA COMMUNE DE LIVRY-GARGAN A LA SOCIETE ADA

Le vendredi 23 mai 2025 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le mercredi 7 mai 2025.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	BORDES Roselyne
MANTEL Serge	ROSSINI Christel	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	DJABALI Sara
MONIER Annick	KOUCEM Yacine	TRILLAUD Laurent
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	HODÉ Laurence
BERTHE Éloïse	BARATTA Jean-Pierre	BITATSI-TRACHET Françoise
HERRMANN Marie-Catherine	LE COZ Lucie	CHASSAIN Clément
COLLET Marie-Madeleine	MILOTI Donni	BERNARD Anne

Pouvoirs :

AÏDOUDI Salem	à MILOTI Donni
MOULINAT-KERGOAT Hélène	à BERNARD Anne
ARNAUD Philippe	à COLLET Marie-Madeleine
MAKHLOUF Dounia	à CARRATALA Henri
GUIMARAES Odette	à DJABALI Sara
DI IORIO Rina	à KOUCEM Yacine
MARKARIAN Olivier	à MARTIN Pierre-Yves
FOURNIER Marine	à BARATTA Jean-Pierre
ADLANI Myriam	à MONIER Annick
CRALIS Christophe	à MANTEL Serge
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
RENAULT Bernadette	à HODÉ Laurence
MICONNET Olivier	à LE COZ Lucie

Excusés :

HAMZA Ali

Absente :

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un Secrétaire de séance. Mme BERNARD a été désigné pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-32-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025

HÔTEL DE VILLE

3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur Le Maire

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Monsieur le Maire rapporteur ;

Vu le Code civil, notamment les articles 2044 et 2052,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment l'article L.423-1,

Vu la convention de bail du 1er octobre 2004,

Vu l'avis de la Commission permanente Administration Générale en date du mardi 13 mai 2025 ;

Considérant que la Ville de LIVRY-GARGAN est propriétaire de locaux commerciaux composés d'une façade donnant sur l'avenue du Consul Général Nordling au 82, sur un terrain de 354 m² environ, d'un atelier de 260 m² avec bureau avec une hauteur sous plafond de 3,40 m. Dans le fond de l'atelier, une cour couverte de 47 m² et, en prolongement de cette cour, un bâtiment, avec WC, de 3 pièces à usage de réserve, locaux qu'elle donne à bail,

Considérant la volonté de la ville de LIVRY-GARGAN de mettre un terme à la convention de bail commercial initial que la Société Civile Immobilière « LES REGAINS », aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Commune de LIVRY-GARGAN, a donné à bail pour une durée de 9 « NEUF » années, à compter du 1er octobre 2004, à la société 3C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ADA, SA à conseil d'administration, au capital de 4.442.402,16 € dont le siège social est situé 22/28 rue Henri Barbusse à 92110 CLICHY, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 338.657.141 des locaux commerciaux sis à LIVRY-GARGAN, 82 avenue du Consul Général Nordling à LIVRY-GARGAN ;

Considérant que le terme de ce bail initial a été fixé au 1er octobre 2013 et que la société ADA a sollicité le 29 avril 2015, par acte extrajudiciaire, le renouvellement du bail avec effet rétroactif au 1er octobre 2013, pour une période de 9 (NEUF) années, au loyer annuel de 41.825,04 euros ;

Considérant que ce bail renouvelé étant arrivé à expiration le 1er octobre 2022 et qu'aucune des parties n'ayant fait diligence ni pour donner congé, ni pour renouveler le bail à cette date, la convention de bail s'est donc poursuivie, par tacite prolongation, aux clauses et conditions tant du bail initial que de son renouvellement intervenu rétroactivement à compter du 1er octobre 2013.

Considérant qu'un différend est né entre les parties dès juin 2011 portant sur les travaux incombant au bailleur et que depuis cette date, la relation entre la société ADA, preneur et la Ville de LIVRY-GARGAN, bailleur, s'est dégradée et à conduit la société ADA à saisir le Tribunal judiciaire de Bobigny en référé. Le 25 avril 2023, une ordonnance de référé a été rendue et a condamné la Commune de LIVRY-GARGAN à réaliser les travaux sous astreinte du paiement d'une somme de 150 euros par jour de retard ainsi qu'au paiement d'une somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles ;

Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20250602-2025-05-32-DE Date de télétransmission : 02/06/2025 Date de réception préfecture : 02/06/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Considérant qu'il est nécessaire de mettre fin à ce différend, objet de la présente convention de résiliation amiable du bail commercial ;

Après en avoir délibéré ;

À la majorité par :

- 34 voix pour

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	BORDES Roselyne
MANTEL Serge	MILOTI Donni	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	DJABALI Sara
MONIER Annick	KOUCEM Yacine	CHASSAIN Clément
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	BERNARD Anne
BERTHE Éloïse	BARATTA Jean-Pierre	COLLET Marie-Madeleine
HERRMANN Marie-Catherine	LE COZ Lucie	

MARKARIAN Olivier	à MARTIN Pierre-Yves
AIDOUNI salem	à MILOTI Donni
MOULINAT-KERGOAT Hélène	à BERNARD Anne
ARNAUD Philippe	à COLLET Marie-Madeleine
MAKHLOUF Dounia	à CARRATALA Henri
GUIMARAES Odette	à DJABALI Sara
DI IORIO Rina	à KOUCEM Yacine
FOURNIER Marine	à BARATTA Jean-Pierre
ADLANI Myriam	à MONIER Annick
CRALIS Christophe	à MANTEL Serge
MICONNET Olivier	à LE COZ Lucie

- 7 voix Abstention :

TRILLAUD Laurent	BITATSI-TRACHET Françoise	ROSSINI Christel
HODÉ Laurence		

BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
RENAULT Bernadette	à HODÉ Laurence

Article 1 : Autorise le maire ou son représentant à signer le présent protocole d'accord relatif à la résiliation du bail commercial conclu entre la Commune de LIVRY-GARGAN et la Société ADA, ci-annexé, ainsi que tous les documents, avenants ou procédures y afférents ;

Article 2 : Autorise le Maire en présence d'inscription de privilèges et de nantissement à exiger de la société ADA qu'elle purge toutes les inscriptions de privilèges et de nantissements et qu'elle produise un état de privilèges et de nantissements vierge de toutes inscriptions ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Article 3 : Autorise le Maire à reporter autant de fois que c'est nécessaire la signature du protocole en annexe tant que la société ADA ne produit pas un état de privilèges et de nantissement vierge de toutes inscriptions.

Annexe 1 : Protocole d'accord avec la société ADA et ses annexes.

Ainsi fait et délibéré en séance le vendredi 23 mai 2025.

Pierre-Yves MARTIN
Maire de Livry-Gargan
Conseiller départemental



date de publication : le 04/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

PROTOCOLE D'ACCORD
[RESILIATION AMIABLE BAIL COMMERCIAL
Du 82 avenue du Consul Général Nordling]

ENTRE LES SOUSSIGNEES

LA COMMUNE de LIVRY-GARGAN, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre-Yves MARTIN, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville sis 3 place François Mitterrand à 93190 LIVRY-GARGAN, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal N°2025-05-32 du 23 mai 2025 (Annexe n°1),

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'UNE PREMIERE PART,

ET

LA SOCIETE ADA, SA à conseil d'administration, au capital de 4.442.402,16 €, dont le siège social est situé 22/28 rue Henri Barbusse à 92110 CLICHY, Immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°338 657 141, prise en la personne de ses organes légaux, dûment habilités à intervenir et signer les présentes, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'UNE SECONDE PART,

Ci-après dénommées « Les Parties »

EN PREAMBULE, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

La société Civile Immobilière « LES REGAINS », aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Commune de LIVRY-GARGAN, a donné à bail «tout commerce », pour une durée de 9 (NEUF) années, à compter du 1^{er} octobre 2004 et dont le terme est fixé au 01 octobre 2013, à la société 3 C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ADA, des locaux commerciaux sis à LIVRY-GARGAN, 82 avenue du Consul Général Nordling dont la composition est indiquée à l'article « DESIGNATION » du bail, comme suit :

« (..) en façade de l'avenue du Consul Général Nordling au 82, sur un terrain de 354m2 environ : un atelier de 260 m2 avec bureau, hauteur sous plafond de 3,40 m. Dans le fond de l'atelier, une cour couverte de 47m2 et, en prolongement de cette cour, un bâtiment, avec wc, de 3 pièces, eau, électricité, à usage de réserve. ».

Aux termes de cette convention de bail et au 6^{ème} de l'article « CHARGES ET CONDITIONS », dénommé « Jouissance », la société ADA s'est engagée à « *jouir des lieux loués en bon père de famille (...) et a conservé lesdits locaux ouverts et exploités selon les usages du commerce* ». (Annexe 2)

Le 25 juin 2010, Maître Stéphane BOUAZIZ, Huissier de Justice à LIVRY-GARGAN a dressé un procès-verbal de constat, à la demande de la société LAUCAT AUTOMOBILES, exploitant sous l'enseigne ADA, aux termes duquel il est fait état de désordres affectant la toiture de l'atelier. La Commune de LIVRY-GARGAN estime n'avoir pas eu immédiatement connaissance desdits désordres. Le 25 juin 2011, la Commune de LIVRY-GARGAN a informé la société ADA qu'elle réaliserait les travaux. En 2012, elle a procédé à une partie de la réfection de la toiture. (cf. annexe 5)

Le 29 avril 2015, la société ADA a fait signifier, par acte extrajudiciaire de Maître BOUAZIZ, Huissier de justice à LIVRY-GARGAN, à la Commune de LIVRY-GARGAN, une demande de renouvellement de bail, à effet rétroactif au 1^{er} octobre 2013, pour une période renouvelée de 9 (NEUF) années, au loyer annuel de 41.825,04 € euros. Ledit bail renouvelé étant arrivé à son terme le 1^{er} octobre 2022. Les parties n'ayant accompli aucune diligence ni pour donner congé, ni pour renouveler le bail à cette date, la convention de bail s'est donc poursuivie, par tacite prolongation, aux clauses et conditions tant du bail consenti à l'origine le 1^{er} octobre 2004 que de son renouvellement intervenu à compter du 1^{er} octobre 2013. (Annexe 3)

Par acte extrajudiciaire en date du 18 mars 2020, soit plus de 8 ans après que la Commune de LIVRY-GARGAN a effectué des travaux de remise en état de la toiture de l'atelier, la société ADA a fait délivrer une sommation à la Commune de LIVRY-GARGAN d'avoir à procéder, dans les huit jours pour tout délai, aux travaux de remise en état des locaux donnés à bail et a dénoncé, par même acte de sommation, la copie du procès-verbal de constat dressé par M. LOUISON, Clerc, de l'Etude d'huissiers COUDERT-FLAMMERY en date du 27 février 2020 et Associés.

Le 21 juin 2022, M. COUDERT, Clerc, de l'Etude COUDERT-FLAMMERY & ASSOCIES à Colombes a dressé un constat à l'effet de démontrer les désordres existants dans les locaux donnés à bail, notamment « *des interstices et des espaces laissant apparaître le jour* ».

La Commune de LIVRY-GARGAN a donc mandaté son propre huissier, Maître Maxime CAZALET, Commissaire de Justice sis à NOISY LE GRAND aux fins de se rendre sur place. Ce dernier s'est déplacé et a constaté les 28 juillet 2022 à 10 heures, 22 août 2022 à 15 heures et 29 septembre 2022 à 10 h 50 que le local commercial était fermé. Les 28 juillet 2022 et 29 septembre 2022, les commerçants situés aux alentours (de l'autre côté de l'avenue du Consul Général Nordling) ont déclaré que le local commercial était fermé et inexploité (Annexe 4).

Compte-tenu de la gravité des désordres et en l'absence de travaux entrepris par la Commune de LIVRY - GARGAN pour y remédier définitivement, la société ADA a, par acte du 14 novembre 2022 assigné la Mairie de Livry Gargan devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de Bobigny afin d'obtenir notamment sa condamnation à procéder à la réalisation des travaux de réfection (Annexe 5).

Par ordonnance de référé en date du 25 avril 2023, le Président du Tribunal judiciaire de Bobigny a condamné la Commune de LIVRY-GARGAN à procéder à la réalisation des travaux de réfection des locaux donnés à bail sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard, en retenant l'existence d'un trouble manifestement illicite étant au surplus de nature à causer un danger pour les personnes du fait des infiltrations d'eau au niveau du tableau électrique du compteur EDF. (Annexe 6)

Dans l'attente de la réalisation de ces travaux, la société ADA a consigné le montant des loyers et des diverses charges sur le sous compte CARPA de son Conseil.

En décembre 2023 la Commune de LIVRY-GARGAN a fait procéder aux travaux mis à sa charge, par l'ordonnance du 25 avril 2023, en mandatant l'Entreprise FABULET, intervenue au cours des périodes des 6 septembre 2023 au 06 octobre 2023 et 28 novembre 2023 au 28 décembre 2023. Cette dernière a émis plusieurs factures numérotées 422, 436 et 437 pour des montants respectivement de 19.131,20 €, 20.606,40 € et 4600 €, soit pour information une somme totale de **44.337,60 euros**. (Annexe 7).

Parallèlement, le 17 juillet 2024, la Direction Générale des Finances Publiques a émis un décompte (Annexe 8) de situation des loyers impayés par la Société ADA à la Commune de LIVRY-GARGAN. Ledit décompte fait apparaître une dette locative s'élevant à **69.728,47 euros**.

Afin de trouver une issue à la situation de non-exploitation des locaux et des loyers impayés, des pourparlers ont été engagés directement entre la société ADA et la Commune de LIVRY-GARGAN. Aucun n'accord n'a pu être trouvé.

C'est dans ce contexte que par courrier du 5 juillet 2024, la société ADA a soumis à la Commune deux solutions alternatives pour mettre fin un terme au différend existant :

- soit, elle ne reprenait pas l'exploitation des locaux et sollicitait un dédommagement pour les préjudices subis, du fait de la non-exploitation (1),
- soit elle reprenait l'exploitation des locaux et sollicitait le dédommagement des préjudices causés par la non-exploitation du fonds de commerce pendant deux ans (2).

L'option (1) qui consistait en une non-reprise de l'exploitation s'élevait à :

Abandon total des loyers et charges impayées depuis juillet 2022 inclu	69.728,47 € HT	
Indemnité transactionnelle, globale, et définitive		50.000,00 € HT
Restitution du dépôt de garantie		12.238,00 € HT
Versement de l'indemnité de 3000 €, ordonnance de référé TJ		3.000,00 € HT

L'option (2) qui consistait en une reprise de l'exploitation s'élevait à :

Remboursement par la Mairie des loyers réglés de janvier 2020 à mai 2022	58.130,71 € HT	
Renonciation par la Mairie des loyers et charges échus depuis juillet 2022, soit une somme de	69.728,47 € HT	
Indemnisation du préjudice commercial subi depuis la fermeture du fonds (perte des redevances de location-gérance et de franchise)		150.000,00 € HT

Chacune des Parties faisant valoir ses arguments, aucun accord n'a, là encore, pu intervenir entre les Parties. Les pourparlers transactionnels se sont alors poursuivis par l'entremise des avocats respectifs de la société ADA et de la Commune de LIVRY-GARGAN.

*
* *

Les Parties se sont rapprochées afin d'encadrer, de manière amiable, les conditions de la résiliation en tacite prolongation du bail commercial sis au 82 avenue du Consul Général Nordling à 93190 LIVRY-GARGAN, de la libération des locaux, par la société ADA, appartenant à la Commune de LIVRY-GARGAN et de l'allocation d'une somme indemnitaire forfaitaire, globale et définitive, **sans toutefois que cet accord ne constitue la reconnaissance d'une quelconque responsabilité, ni du bien-fondé des arguments défendus par l'une ou l'autre des parties.**

CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES
ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention se fonde sur les dispositions des articles 2044 à 2052 du Code civil ainsi que sur l'article L.423-1 du Code des relations entre le public et l'administration.

Elle a pour objet de :

- **Mettre fin amiablement et par anticipation au bail commercial**, consenti par la société Civile Immobilière « LES REGAINS », aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Commune de LIVRY-GARGAN, au profit de la société 3 C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ADA ;
- **Définir et préciser la somme globale, nette, forfaitaire et définitive** due par la Commune de LIVRY-GARGAN à titre forfaitaire à la société ADA, consécutivement à la libération définitive des locaux libre de toute occupation et à la remise des clefs ;
- **Convenir amiablement de la résiliation du bail** relatif aux locaux *s/s* 82 avenue du Consul Général Nordling, dans les conditions qui seront définies à l'article 2 de la présente convention. Les modalités et conditions de cette résiliation seront stipulées ci-après. Aucune des parties n'ayant manifesté le souhait de renouveler ou de donner congé au terme du bail renouvelé, venu à échéance le 1^{er} octobre 2022, la convention de bail s'est poursuivie par tacite prolongation. La société ADA renonce donc expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, s'agissant des modalités de rupture du contrat de bail, en tacite prolongation.

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS ET CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

L'ensemble des concessions réciproques exposées aux articles 2.1, 2.2 et 2.3 forme un tout indivisible.

ARTICLE 2.1 - RESILIATION AMIABLE DU BAIL

Sans aucune reconnaissance de responsabilité, dans le seul but de mettre de fin amiable au litige exposé *supra* et compte tenu des concessions réciproques émises par les deux parties, ces dernières conviennent de mettre fin de manière définitive et irrévocable au bail commercial conclu à l'origine entre la SCI « LES REGAINS », aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Commune de LIVRY-GARGAN et la société 3 C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ADA, à compter du 1^{er} octobre 2004, renouvelé par effet rétroactif à compter du 1^{er} octobre 2013 et par tacite prolongation depuis le 1^{er} octobre 2022.

La résiliation amiable prendra effet à la date de la dernière signature du présent protocole et deviendra définitive qu'un mois après la notification faite aux créanciers inscrits par le Bailleur (L.143-2, al.2 du Code de commerce)

ARTICLE 2.2 – DEPART DU PRENEUR

1. Le Preneur (la société ADA), s'engage à restituer les locaux commerciaux au plus tard le 30 juin 2025, dans un délai de 30 (trente) jours maximum après la notification faite aux créanciers inscrits s'il venait à en apparaître d'autres que ceux mentionnés à l'état figurant en Annexe 11 et dont copie sera adressée à la société ADA. Les lieux seront rendus libres de tous occupants. Il conviendra de laisser libres les lieux principaux et accessoires (atelier, bureaux, cour, etc), de retirer tous effets mobiliers. Les lieux seront rendus vides à leur libération, propres et ne comportant aucun dépôt de déchets de quelque nature que ce soit.
2. Les locaux seront restitués en leur état actuel, la Commune de LIVRY-GARGAN renonçant expressément et irrévocablement à toute réparation locative et plus généralement à toute éventuelle réclamation au titre de l'état des lieux restitués. De même, la Commune de Livry Gargan renonce également irrévocablement et définitivement à toute réclamation au titre des loyers et charges jusqu'à la date de la restitution des locaux.
3. Les Parties conviennent d'un rendez-vous qui se tiendra le 15 juin 2025 en l'absence de créanciers inscrits pour la restitution sur place des clés. Seule la remise effective des clés a vocation à matérialiser la restitution des lieux loués. Au cours de ce rendez-vous, un constat de restitution des lieux, prenant la forme d'un état des lieux de sortie, sera établi.
4. Le preneur devra maintenir les lieux assurés jusqu'à leur libération complète et définitive, soit le jour de la remise des clés. Le bailleur devra assurer les locaux à compter de la date de libération complète.
5. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de la résiliation de tous les contrats d'entretien, d'eau, de gaz, électricité, téléphone etc.
6. Le Preneur devra justifier lors de la remise des clés qu'aucun créancier n'est inscrit sur le fonds en produisant un nouvel état délivré par Infogreffe et avoir fait le nécessaire concernant la résiliation des contrats d'entretien, d'eau, de gaz, électricité, téléphone et être à jour des paiements. Il devra justifier également qu'il est à jour de ses paiements au titre des impôts, contribution et de taxes, notamment ceux relatifs à la contribution économique territoriale (CET) ainsi que la taxe locale sur la publicité extérieure pour des rôles émis par la DGFIP à la date de la restitution des locaux.
7. A défaut de restitution des locaux à la date ci-dessus au plus tard ou (30) jours après la notification à de nouveaux créanciers inscrits, le Preneur sera automatiquement et de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation, fixée à titre forfaitaire et définitif, à la somme de 1.000 euros (mille euros) par jour de retard qui s'imputeront de plein droit sur le solde de l'indemnité à lui devoir jusqu'à la libération complète des locaux.

ARTICLE 2.3 – VERSEMENT D'UNE INDEMNITÉ TRANSACTIONNELLE

En contrepartie du départ du preneur (prévu à l'article 2.2 de la présente convention), le bailleur (la Commune de LIVRY-GARGAN) s'engage à verser au Preneur (la société ADA) , qui l'accepte, une somme de **40 952,41€** plus l'annulation de titres non dus et non réglés à hauteur de 28 404,46€ et ce à titre d'indemnité globale, forfaitaire, définitive et nette correspondant à la complète indemnisation de son préjudice lié à la non-exploitation des locaux commerciaux donnés à bail, à la résiliation amiable de son bail commercial, à la libération définitive du local dans lequel elle avait cessé toute exploitation

ainsi qu'à toute autre cause de préjudice découlant de l'objet de la convention stipulée à l'article 1 des présentes. L'indemnité transactionnelle se décompose de la manière suivante :

Remboursement par la Commune des loyers indûment perçus	30 952,41€ TTC
Annulation des titres non dus et non réglés.	28 404,46€ TTC
Indemnité au titre des préjudices subis	10.000,00 € TTC

Le versement de l'indemnité susvisée à hauteur de 40.952, 41 € et la remise de l'annulation des titres ci-dessus n'interviendra qu'à compter de la parfaite restitution des lieux loués, telle que définie aux articles 2.1 et 2.2 du présent accord transactionnel.

Sous réserve du versement de l'indemnité transactionnelle conformément à l'article 5, le Preneur (la société ADA) se considère pleinement remplie de l'intégralité de ses droits, nés ou à naître en relation avec les faits exposés en préambule de la présente convention.

Par ailleurs, à titre transactionnel et de convention expresse entre les Parties, la Commune de Livry-Gargan autorise expressément la restitution à la société ADA dès la signature du Présent Protocole des sommes consignées par la société ADA sur le sous compte CARPA de son Conseil dans l'attente de l'exécution des travaux et qui seront conservées par elle, la Commune de LIVRY-GARGAN renonçant expressément et définitivement à toute réclamation à ce titre.

Le présent Protocole signé vaut mandat et autorisation tant à Maître Isabelle RICARD Avocat de la société ADA qu'à la CARPA de procéder au virement bancaire de restitution à ADA du montant figurant au crédit du sous compte CARPA ouvert par Maître Isabelle RICARD.

ARTICLE 3 – DEPOT DE GARANTIE

Les Parties conviennent que la somme de **12.238 € (DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE HUIT EUROS)** due au titre du dépôt de garantie initialement versée lors de la signature du bail entre les mains de la SCI « LES REGAINS » aux droits de laquelle se trouve la Commune de LIVRY-GARGAN par suite de son acquisition de l'immeuble lors de laquelle ledit dépôt de garantie lui a été transféré sera restitué au Preneur (la société ADA) conformément à l'article 5 ci-après. .

ARTICLE 4 – EXECUTION DE L'ORDONNANCE DU 25 AVRIL 2023

La Commune de LIVRY-GARGAN s'engage à verser à la société ADA la somme de 3.000 €, somme qu'elle a été condamnée à régler à ADA par ordonnance de référé du 25 avril 2023 (Annexe 6). en même temps et dans les mêmes conditions que l'indemnité transactionnelle.

ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT

Les parties décident expressément, le Bailleur (la Commune de LIVRY-GARGAN) et le Preneur (La société ADA), que toutes les sommes dues au titre :

De l'indemnité transactionnelle : 40 952,41€ (Remboursement par la Commune des loyers indûment perçus + Indemnité au titre des préjudices subis)

De la restitution du dépôt de garantie : 12 238 €

De l'article 700 du CPC : 3.000 €

Soit au total 56 190,41€

Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20250610-2025-05-30-AI Date de télétransmission : 10/06/2025 Date de réception préfecture : 10/06/2025/7

seront versées au Preneur (la société ADA) par virement bancaire exécuté, au plus tard dans les dix jours suivant la restitution des locaux sis au 82 avenue du Consul Général Nordling à 93190 LIVRY-GARGAN par RIB joint (Annexe 9). déduction faite, le cas échéant, de l'indemnité d'occupation que le Bailleur serait en droit de retenir, si les conditions de libération des locaux prévues au 6^{ème} de l'article 2.2 « DEPART DU PRENEUR » n'étaient pas remplies.

Passé ce délai de dix jours et en l'absence de paiement intégral de l'indemnité celle-ci portera intérêt au taux légal tel que fixé par l'arrêté du 17 décembre 2024.

De plus, l'annulation de titres non dus et non réglés à hauteur de 28 404,46€

ARTICLE 6 – MAINLEVÉE DES TITRES EXECUTOIRES

Les Parties conviennent expressément qu'à compter de la signature du présent protocole, l'ensemble des titres exécutoires émis par la Trésorerie du Raincy à l'encontre de la Société ADA, selon Annexe 8 quelle qu'en soit la nature ou l'origine, seront considérés comme nuls et non avenue. En conséquence, le créancier s'engage à entreprendre toutes démarches nécessaires à l'annulation, la radiation ou la mainlevée de ces titres dans les meilleurs délais à compter de la signature des présentes, sans que la Société ait à engager de procédure supplémentaire à cette fin.

En tout état de cause, la Commune de LIVRY GARGAN renonce expressément et définitivement à s'en prévaloir.

ARTICLE 7 – RENONCIATION A RECOURS

La présente convention conclue, conformément aux dispositions des articles 2044 et 2052 du Code civil ainsi que de l'article L.423-1 du Code des relations entre le public et l'administration, exprime l'intégralité des obligations des parties.

En conséquence et sous réserve de la bonne exécution de ladite convention, les Parties se considèrent pleinement remplies de l'intégralité de leurs droits, nés ou à naître en relations avec les faits exposés en préambule du présent protocole.

Les Parties renoncent donc irrévocablement, expressément et définitivement à toute réclamation et à engager toute action, de quelque nature que ce soit, légale, contractuelle, délictuelle ou autre, en relation avec les faits exposés en préambule du présent protocole et plus généralement au titre de l'exécution du bail commercial et de sa résiliation amiable.

ARTICLE 8 – CONFIDENTIALITE

Les parties reconnaissent le caractère strictement confidentiel de la présente convention ainsi que de l'ensemble des courriels, courriers, documents et autres informations, de quelque nature que ce soit, qu'elles se sont d'ores et déjà échangés ou qu'elles s'échangeront dans le cadre et pour les besoins du présent accord. En conséquence de quoi, les Parties s'engagent à ne pas en divulguer le principe, l'existence ou le contenu de quelque manière que ce soit.

Néanmoins, les parties pourront produire en cas de nécessité, et à leur demande expresse, les éléments contenus dans cet accord transactionnel devant les représentants des administrations fiscales, des organismes sociaux et devant les tribunaux si cet acte devait concourir à la manifestation de la vérité.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250610-2025-05-30-AI
Date de télétransmission : 10/06/2025
Date de réception préfecture : 10/06/2025 7/7

Cette clause de confidentialité ne fait pas obstacle à l'application de l'ensemble des dispositions relatives à la publication et à la communication des documents administratifs par les personnes publiques.

ARTICLE 9 – NOTIFICATION AUX CREANCIERS INSCRITS – FONDS GREVÉ

Conformément aux dispositions des articles L.143-1 et L.143-2 du Code de Commerce, le Bailleur (La Commune de LIVRY-GARGAN), propriétaire des locaux sis 82 avenue du Consul Général Nordling doit notifier les présentent aux créanciers inscrits pour autant qu'il en apparaisse aux termes de l'état des privilèges et nantissements qui sera levé à la date de la restitution.

Pour ce faire, le Preneur (la société ADA) au moment de la signature des présentes atteste qu'aucun jugement d'ouverture d'une procédure collective n'a été prononcée sur la société ADA et relatif au fonds de commerce sis au 82 avenue du Consul Général Nordling à LIVRY-GARGAN. Il remet un extrait Kbis de moins d'1 (un) mois (Annexe 10). Le preneur déclare que le fonds de commerce sis au 82 avenue du Consul Général Nordling n'est grevé d'aucun privilège et nantissement autres que ceux inscrits au bénéfice de la société ADA elle-même et dont cette dernière fait seule son affaire sans que la Commune de Livry Gargan puisse être recherchée ou inquiétée à ce sujet . La société ADA remettra au Bailleur, le jour de la signature des présentes un état des privilèges et nantissement vierge de toute inscription autres que celles prises au bénéfice de la société ADA elle-même, daté de moins de 8 (Huit) jours (Annexe11).

Le Preneur déclare expressément n'avoir consenti ou n'avoir l'intention de consentir à aucune vente totale ou partielle du fonds de commerce ni à aucune promesse de vente partielle ou totale du fonds de commerce sis 82 avenue du Consul Général Nordling à LIVRY-GARGAN entre la date des présentes et celle de la remise des clés.

Le Preneur s'interdit d'apporter quelque modification que ce soit et de consentir d'autres inscriptions de privilèges sur le fonds de commerce, entre la date des présentes et celle de la remise des clés.

ARTICLE 10 – FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des Parties conservera à sa charge ses frais, dépens et honoraires exposés au cours de la conduite des pourparlers transactionnels et dans le cadre des présentes.

ARTICLE 11 – ENREGISTREMENT

La présente convention constitue que la partie la plus diligente est en droit de faire enregistrer auprès des Services des Impôts accompagnée des onze (11) pièces en annexe.

Le Centre des impôts compétent demeure celui du lieu où se situe le local commercial.

Fait à LIVRY-GARGAN,

Le

(en trois exemplaires originaux)

Pour la Commune de LIVRY-GARGAN¹

Pour la société ADA(1)



Pièces annexées au présente

Annexe 1 : délibération du Conseil Municipal approuvant le protocole transactionnel

Annexe 2 : bail tout commerce initial 1/10/2004

Annexe 3 : Renouvellement du bail 01/10/2013

Annexe 4 : Constat de Me CAZALET pour les 28/07/22, 22/08/22 et 29/09/22

Annexe 5 : Assignation délivrée par la Sté ADA le 14/10/2022

Annexe 6 : Ordonnance du TJ 25/04/2023

Annexe 7 : Factures n°422, 436 et 437 de l'Entreprise FABULET

Annexe 8 : Bordereau de situation, loyers échus impayés - 25 /03/2025

Annexe 9 : RIB de la société ADA

Annexe 10 : Extrait Kbis de la société ADA, daté d'un mois

Annexe 11 : Etat des privilèges et nantissement pris sur le fonds de commerce du 82 avenue du Consul Général Nordling

¹ La signature des Parties sera précédée de la mention manuscrite « Bon pour transaction et renonciation à tout recours », Toutes les pages seront paraphées.

BAIL COMMERCIAL

De Catherine DESTOIS
A Amélie Brecheteau

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société Civile Immobilière LES REGAINS
Au capital de 121.959,21 €,
Dont le siège social est 46, rue de Courcelles à Amillis
77120 COULOMMIERS
Immatriculée au RCS de MEAUX sous le n° D 338 172 166
--
Représentée par son gérant, Monsieur Avery JUHRING,



ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

La Société 3 C AUTOMOBILES, exerçant sous le nom commercial « ADA »
Société à Responsabilité limitée
Au capital de 30.000 €
Dont le siège social est 158, avenue Henri Barbusse à 93700 DRANCY
Immatriculée au RCS de BOBIGNY sou le n° B 410 243 349

Représentée par son gérant Monsieur Christian CHATAIGNIER

ci-après dénommée le « PRENEUR »

D'AUTRE PART

EXPOSE

Suivant acte sous seing privé en date du 22 novembre 1995, la Société Civile Immobilière LES REGAINS a consenti à la Société SAPN, société anonyme, un bail commercial pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1^{er} septembre 1995, portant sur divers locaux dépendant de l'immeuble 82 avenue du Consul Général Nordling à (93) LIVRY GARGAN à usage de tous commerces, moyennant un loyer de 20.200 € (132.500 F), hors charges, hors taxes, indexé annuellement.

La Société SAPN a cédé son fonds de commerce, y compris le droit au bail, à compter du 31 décembre 1998, à la Société 3 C AUTOMOBILES.

Ceci exposé,

IL A ETE FAIT, CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

BAIL.

Par les présentes, la Société Civile Immobilière LES REGAINS donne à bail à loyer à la Société 3 C AUTOMOBILES, ce qui est accepté par Monsieur Christian CHATAIGNIER, es-qualités, les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à LIVRY GARGAN (93) - 82-avenue du Consul Général Nordling.

DESIGNATION.

Les lieux loués comprennent en façade de l'avenue du Consul Général Nordling au n° 82, sur un terrain de 354 m² environ, un atelier de 260 m² avec bureau, hauteur sous plafond 3,40 m.

Dans le fond de l'atelier, une cour couverte de 47 m² et, en prolongement de cette cour, un bâtiment, avec wc, de 3 pièces, eau, électricité, à usage de réserve.

Tels que lesdits locaux existent et se présentent sans exception ni réserve et sans qu'il soit besoin de les désigner plus clairement, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

DUREE DU BAIL.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2004.

Toutefois, conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 :

- la société preneuse aura, dans les forme et délai prévus par l'article L 145-4 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale,
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DÉSTINATION.

Le PRENEUR pourra utiliser les lieux loués pour tous commerces.

Il fera son affaire personnelle des réclamations qui pourraient être faites au BAILLEUR par tous propriétaires ou locataires voisins des lieux loués à raison du préjudice que l'usage par lui desdits lieux pourrait lui causer.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

~~Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux. Il obtiendra en conséquence les autorisations ou visas administratifs nécessaires de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations. Il fera en outre son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de tous travaux que l'autorité administrative pourrait prescrire, quelle qu'en soit la cause.~~

CHARGES ET CONDITIONS.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir.

1. Entretien et réparations.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer du BAILLEUR aucune réparation, quelle qu'en soit la nécessité, la nature ou l'importance et il devra les maintenir en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations telle que définies à l'article 606 du Code Civil.

Lors de son départ des lieux ou en cas de résiliation, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou d'entretien.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier sans peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou tous dommages résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

2. Garnissement.

Le PRENEUR tiendra les locaux loués constamment garnis de matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

3. Assurances.

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris, le vol et les dégâts des eaux à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et marchandises, ainsi que tous risques locatifs et le recours des voisins de même que les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, ~~et justifier à toute réquisition de l'existence d'une police en cours et du paiement régulier des primes y afférentes.~~

Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification de l'assurance souscrite par le BAILLEUR pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR toutes surprimes qui seraient réclamées à ce dernier de ce fait.

La ou les polices devront expressément contenir renonciation à tout recours de l'assureur contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR renonçant de son côté à tout recours contre le BAILLEUR.

4. Cession - sous-location.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués ni faire occuper lesdits locaux totalement ou partiellement par un tiers à un titre quelconque.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, et si ce n'est à son successeur dans son commerce. Toute cession devra faire l'objet d'un acte auquel le bailleur sera appelé et dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui servir de titre direct contre le ou les cessionnaires.

Dans tous les cas, le preneur devra rester garant et répondant solidaire de son ou de ses cessionnaires tant pour le paiement du loyer que pour l'exécution des charges et conditions du bail pendant la durée du bail en cours.

5. Travaux.

a) Travaux du BAILLEUR.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de tout nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique et dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu en laissant le BAILLEUR hors de cause.

b) Travaux du PRENEUR.

La société preneuse ne pourra faire dans les lieux loués, aucune démolition, aucune percement de murs, de cloisons ou de planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge de la société preneuse.

Il est formellement stipulé que tous changements ou améliorations qui seraient réalisés par le PRENEUR deviendront au terme du présent bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité de sa part.

6. Jouissance.

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les voisins et les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché à ce titre.

6

Il ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de vol, cambriolage, ou toute autre acte délictueux commis dans les lieux loués.

Il ne pourra réclamer au BAILLEUR ni diminution de loyer ni indemnité au cas où, par suite de tout trouble causé par la force majeure, il serait temporairement privé de tout ou partie de la jouissance des lieux loués, tous ses droits étant expressément réservés contre qui de droit, sauf contre le BAILLEUR.

Les locaux devront être ouverts et exploités selon les usages du commerce.

7. Abonnements.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes démarches et de tous accords auprès des compagnies et services intéressés pour ce qui concerne notamment l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, les égouts, etc...

Il paiera les frais d'installation, de consommation, de location et d'entretien et autres dépenses liées à ces services.

~~Il renonce par avance à toute indemnité de la part du bailleur en cas d'interruption ou de perturbation, même prolongée, de ces services.~~

8. Impôts et taxes.

Le PRENEUR acquittera exactement ses impôts, contributions et taxes, notamment la taxe professionnelle, ainsi que les taxes de toutes enseignes placées en saillie sur la voie publique, ainsi que toutes taxes et impôts nouveaux qui viendraient à être mis directement à la charge des locataires, soit en remplacement, soit en augmentation de ceux existant.

Il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il remboursera au BAILLEUR en totalité l'impôt foncier afférent aux locaux loués.

9. Remboursement des charges.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en sus du loyer principal, en même temps que chaque terme de loyer et par quarts, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures concernant les locaux loués.

10. Visite des lieux loués.

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou son représentant, le droit d'entrer dans les lieux loués pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux aux heures qui seront convenues. Le même droit de visite existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

11. Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal indexé de VINGT SIX MILLE CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS (26.189 euros).

Toutefois le loyer est réduit à titre exceptionnel à 24.476 euros par an en principal, indexé comme indiqué ci-dessous, jusqu'à l'exécution par le BAILLEUR des travaux détaillés par le devis de l'Entreprise HUGON concernant les planchers de la pièce gauche et droite au fond, le plafond des pièces centrale, droite et gauche, annexé au présent bail.

Le PRENEUR donne son accord exprès pour leur exécution immédiate sans indemnité.

Le loyer convenu prendra effet dès exécution des travaux ci-dessus, à la date de la facture émise par l'Entreprise HUGON au titre de ces travaux.

Ce loyer s'entend hors taxes, augmenté de la T.V.A. au taux en vigueur, payable par trimestre échu les 1^{er} octobre, janvier, avril et juillet de chaque année, et par virement automatique sur le compte bancaire qui lui sera indiqué par le bailleur.

Le loyer sera révisé à l'expiration de chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du Coût de la Construction et donc pour la première fois le 1^{er} octobre 2005, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2004 et l'indice de révision celui du 1^{er} trimestre de chaque année suivante.

Cette révision jouera automatiquement, sans que le bailleur ait à faire à une quelconque demande ou à remplir une quelconque formalité.

La présente clause de révision ne saurait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base.

12. Destruction des lieux loués.

Si les locaux venaient à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité au profit du PRENEUR.

13. Dépôt de garantie.

Par sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail, à la charge de la société preneuse, Monsieur Christian CHATAIGNIER, ès-qualités, a versé au BAILLEUR, valablement aux présentes, une somme complémentaire de QUATRE CENT VINGT EUROS (420 €), laquelle, ajoutée à celle de ONZE MILLE HUIT CENT DIX HUIT EUROS (11.818 €) qui se trouve déjà entre ses mains, forme un total de DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE HUIT EUROS (12.238 €), qui représente SIX (6) mois de loyer hors taxes, ainsi que Monsieur Avery JUHRING ès-qualités le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à la fin du bail et à sa sortie des lieux.

Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Elle est remise au BAILLEUR, à titre de nantissement, en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à SIX (6) mois de loyer hors taxes.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et en cas de diminution du loyer, le BAILLEUR restituera au PRENEUR la somme excédent.

14. Clause résolutoire.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou en cas d'inexécution ou de violation d'une seule des conditions du présent bail et un mois après une simple sommation de payer ou d'exécuter, restée infructueuse, signifiée à personne ou à domicile ci-après élu aux frais du PRENEUR, le présent bail pourra être résilié de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre qu'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent dans le ressort duquel se trouvent les lieux loués statuant en référé et sans que des offres réelles d'exécution ou de versement, même suivies de consignation, faites postérieurement audit délai, puissent quire à l'application de la présente clause.

15. Frais et honoraires.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront acquittés et supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

16. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à

Le

En deux exemplaires

Annexe : devis de l'Entreprise HUGON d'un montant de 7,100 € H.T.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-A1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025



DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL

L'an deux mille quinze et le

Mardi Vingt neuf AVRIL

A LA REQUETE DE :

La Société ADA, société anonyme au capital de 4.442.402,16 euros, ayant son siège social à CLICHY 92110, 22/28, rue Henri Barbusse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 338 657 141, représentée par Monsieur Christophe PLONEVEZ es qualité de Directeur Général,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

J'AI

Je soussigné, Stéphane BOUAZIZ, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un office d'Huissier de Justice dont le siège est à LIVRY GARGAN (93190), 22 bis avenue Vauban, successeur de la SCP Maurice et Stéphane BOUAZIZ.

Dit et notifié à

La Mairie de LIVRY GARGAN, 3 Place François Mitterrand, 93190 Livry-Gargan,

Prise en la personne de son représentant légal, ou étant et parlant à :

comme il est dit en feuille annexe

Par acte sous seing privé du 4 octobre 2005, SAPN aux droits de laquelle est venue la société LAUCAT AUTOMOBILE puis à nouveau SAPN, a acquis à compter du 30 septembre 2005 le fonds de commerce de la société 3 C AUTOMOBILES situé au 82, avenue du Général Consul Nordling à LIVRY GARGAN (93190) qui comprenait un droit au bail en vertu d'un bail commercial en date du 1^{er} octobre 2004 pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} octobre 2004 pour venir à expiration le 30 septembre 2013, moyennant diverses charges et conditions ;

La ville de LIVRY GARGAN a acquis le 20 avril 2007 les locaux sis 82, avenue du Consul Général Nordling -LIVRY GARGAN 93190 - et vient donc aux droits de la société LES REGAINS.

Par acte sous seing privé du 9 décembre 2008, la société SAPN a cédé son fonds de commerce à la société LAUCAT AUTOMOBILES.

Par acte sous seing privé du 15 juin 2012, la société LAUCAT AUTOMOBILES a cédé son fonds de commerce à la société SAPN aux droits de laquelle est venue la société ADA suite à l'absorption de la société SAPN - SA par la société ADA - SA, avec effet du 1^{er} janvier 2013.

Que par le présent acte, la société requérante sollicite le renouvellement de son bail à effet rétroactif du 1^{er} octobre 2013 aux clauses et conditions du bail venu à expiration, et moyennant un loyer de renouvellement correspondant au loyer actuellement en vigueur, soit la somme annuelle hors taxes de 41.825,04 euros.

Rappelant au bailleur les dispositions de l'alinéa 4 de l'article L.145-10 du Code du Commerce :

« Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe de renouvellement. »



SECOND ORIGINAL

Accuse de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-AU
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

SOUS TOUTES RESERVES

Stéphane BOUAZIZ
Huissier de Justice Associé
22 bis, Avenue Vauban
93891 - LIVRY-GARGAN Cédex
Successeur de la SCP Maurice
et Stéphane BOUAZIZ
etude@bouazizhuissiers.fr
Tél: 01 43 02 00 77
Fax: 01 43 02 62 60
Réception le Matin 09h00/12h00

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(REMISE A PERSONNE MORALE)

En date du VINGT NEUF AVRIL DEUX MILLE QUINZE

A LA DEMANDE DE :

S.A. ADA -, inscrite au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 338657141 dont le siège social est situé 22/28 rue Henri Barbusse à CLICHY (92585), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

SIGNIFIE A

MAIRIE DE LIVRY GARGAN
3 Place François-Mitterrand
93190 LIVRY-GARGAN

Cet acte a été remis par Huissier de Justice dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Où j'ai rencontré :

Madame VELUT Christiane
SECRETAIRE SERVICE JURIDIQUE
qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE (Décret 096-1080 du 12.12.1986)		
DROITS FIXES		
Article 6 & 7	160,60	
DROIT D'ENGAGEMENT DE POURSUITES		
Article 13		
FRAIS DE DEPLACEMENT		
Article 18	7,67	
H.T.		168,27
TVA 20,00%	33,65	
TAXE FORFAITAIRE		
Article 20	11,16	
LETTRE		
Article 20	1,00	
DÉBOURS		
T.T.C.	214,08	

Acte soumis à la taxe forfaitaire



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025_05-32-AU
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELARL

GWA ILE DE FRANCE EST

Commissaires de Justice Associés

2, Rue des Bois - BP44

93160 - NOISY-LE-GRAND

Tel : 01.43.05.36.77

Fax : 01.43.04.48.68

maxime.cazalet@gwa.fr

www.gwa.fr



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

**LES JEUDI VINGT HUIT JUILLET
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 10 heures 00,
JEUDI VINGT HUIT JUILLET
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 15 heures 15,
LUNDI VINGT DEUX AOÛT
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 15 heures 00,
JEUDI VINGT NEUF SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 11 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

COMMUNE DE LIVRY GARGAN, dont le siège social est 3, Place François Mitterrand, 93190 LIVRY-GARGAN, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice,

M'AYANT EXPOSE :

Que la commune est propriétaire d'un local à usage commercial situé 38 Boulevard Chanzy à LIVRY-GARGAN (93190)

Que suivant acte sous seing privé en date du 1er Octobre 2004, elle donné ledit local à bail à la société 3C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société ADA aux termes de diverses cession de fonds de commerce ;

Que depuis plusieurs mois, le commerce demeure fermé et inexploité ;

Qu'elle me requiert à l'effet de dresser toutes constatations utiles à la sauvegarde de ses droits et intérêts ;

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 2, Rue des Bois - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

82, AVenue du Consul Général Nordling

93190 LIVRY-GARGAN

Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20250602-2025-05-32-BF Date de télétransmission : 02/06/2025 Date de réception préfecture : 02/06/2025

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

SOMMAIRE

Constatations - Visites du 28 Juillet 2022	5
Constatations - Visite du 22 Aout 2022	7
Constatations - Visite du 29 Septembre 2022	8

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Constatations - Visites du 28 Juillet 2022

Je me suis rendu le 28 Juillet 2022 à 10 Heures 00 à l'adresse indiquée.

Sur la vitrine est affiché un stickers détaillant les jours et heures d'ouverture. Ce jour le commerce est censé être ouvert de 08h00 à 12H00, puis de 14H00 à 18H30.

Lors de mon passage, j'ai pu constater que le local donné à bail était entièrement clos. J'ai frappé à plusieurs reprises à la porte et à la vitrine du local, sans succès.

Je me suis rendu dans le commerce situé de l'autre côté de l'Avenue du Consul Général Nordling. J'ai alors interrogé un employé présent afin de savoir si le local était toujours exploité. L'homme m'a alors indiqué que celui-ci était fermé et sans activité depuis de « nombreuses semaines », sans pour autant être en mesure de me donner une date exacte.

En inscrivant le nom de la société sur Google, je constate que la mention « Définitivement fermé » apparait sur la fiche Google business.

Je quitte les lieux à 15 Heures 15.

Le même jour, je me suis de nouveau rendu sur place à 15 Heures 15. Le local est toujours fermé et personne ne répond à mes appels. Je quitte les lieux à 15 Heures 30.



1. (28/07/2022)



2. (28/07/2022)



3. (28/07/2022)



4. (28/07/2022)

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Constatations - Visite du 22 Aout 2022

Je me suis rendu le 22 Aout 2022 à 15 Heures 00 à l'adresse indiquée.

Selon le stickers présent sur la vitrine, ce jour le commerce est censé être ouvert de 08h00 à 12H00, puis de 14H00 à 18H30.

J'ai toutefois pu constater que le local donné à bail était entièrement clos. J'ai frappé à plusieurs reprises à la porte et à la vitrine du local, sans succès.

J'ai quitté les lieux à 15 Heures 07.



1. (22/08/2022)



2. (22/08/2022)

Constatations - Visite du 29 Septembre 2022

Je me suis rendu le 29 Septembre 2022 à 10 Heures 50 à l'adresse indiquée.

Selon l'autocollant présent sur la vitrine, ce jour le commerce est censé être ouvert de 08h00 à 12H00, puis de 14H00 à 18H30.

J'ai toutefois pu constater que le local donné à bail était entièrement clos. J'ai frappé à plusieurs reprises à la porte et à la vitrine du local, sans succès.

Je me suis de nouveau rendu dans le commerce situé de l'autre côté de l'Avenue du Consul Général Nordling. J'ai alors interrogé un employé présent afin de savoir si le local avait récemment été ouvert. L'homme m'a alors répondu par la négative.

J'ai quitté les lieux à 11 Heures 06.

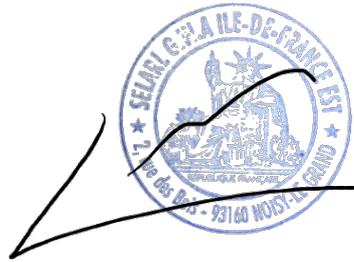


1. (29/09/2022)



2. (29/09/2022)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 8 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Maxime CAZALET
Commissaire de Justice

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-32-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

COPIE

SELARL COUDERT FLAMMERY & ASSOCIÉS,
COMMISSAIRES DE JUSTICE près le Tribunal Judiciaire de
PARIS et la Cour d'appel de PARIS, en résidence à PARIS
(75017) 26, rue Saineuve, par l'un de ses associés soussigné.

**ASSIGNATION EN REFERE
DEVANT MADAME, MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BOBIGNY**

L'an deux mille vingt-deux, et le **QUATORZE**  **OCTOBRE**

A LA DEMANDE DE :

La société **ADA**, SA au capital de 4.442.402,16 €, dont le siège social est situé 22/28 rue Henri Barbusse – 92110 Clichy, immatriculée au RCS de Nanterre sous le N° 338 657 141, prise en la personne de ses organes légaux domiciliés audit siège,

Élisant domicile tant en l'Étude du Commissaire de justice soussigné,

Qu'au Cabinet de : **La SELARL 41 FOCH AVOCATS**
En la personne de **Maître Anne-Laure ISTRIA**
Avocats au Barreau de Paris
41 avenue Foch – 75116 Paris
Toque P 260

Laquelle se constitue sur la présente assignation et ses suites

J'AI,

SELARL COUDERT FLAMMERY & ASSOCIÉS,
COMMISSAIRES DE JUSTICE près le Tribunal Judiciaire de
PARIS et la Cour d'appel de PARIS, en résidence à PARIS
(75017) 26, rue Saineuve, par l'un de ses associés soussigné.

DONNE ASSIGNATION A :

La Mairie de **LIVRY GARGAN**, 3 place François Mitterrand – 93190 Livry-Gargan, agissant
poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Où étant et parlant à **Comme dit en fin d'acte**

A COMPARAITRE :

Le lundi 7 novembre 2022 à 9 heures 30

A l'audience et par devant Madame, Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Bobigny,
tenant audience des référés (Chambre 1 / Section 5), Immeuble Européen – Salle M, sis 1
Promenade Jean Rostand – 93000 Bobigny.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-AU
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

TRÈS IMPORTANT

Dans un délai de QUINZE JOURS, à compter de la date du présent acte, ou avant l'audience si la date fixée est antérieure au délai de quinze jours précité, vous êtes tenu de constituer avocat pour être représenté devant ce Tribunal.

A défaut vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

- Il vous est rappelé les dispositions suivantes, issues de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et qui sont ici applicables :

Art. 5 : « 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. »

Art. 5-1 : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. »

- Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du Code de procédure civile :

Art. 641 : « Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas. Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Art. 642 : « Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures. Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »

Art. 642-1 : « Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »

Art. 643 : « Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;
2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

- Il est enfin indiqué, en application de l'article 752 du code de procédure civile, que la demanderesse **n'est pas d'accord** pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

- Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-AU
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

OBJET DE LA DEMANDE

La société ADA est contrainte de saisir la juridiction de céans afin d'obtenir la condamnation de son bailleur, la Mairie de Livry Gargan, à réaliser les travaux de réfection des locaux commerciaux qu'elle lui donne à bail au 82 avenue du Consul Général Nordling – 93190 Livry-Gargan.

I. EXPOSE DES FAITS

La société ADA exerce tant en France qu'à l'étranger une activité de location de véhicules automobiles utilitaires et de tourisme et ce, au travers d'un réseau de commerçants indépendants bénéficiaires d'un contrat de franchise ou de licence de marque et implantés localement (**Pièce n°1 – Extrait K-bis de la société ADA**).

La Société Civile Immobilière LES REGAINS, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la Mairie de Livry Gargan, a donné à bail à la société 3 C AUTOMOBILES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ADA, des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble situé 82 avenue du Consul Général Nordling sur la commune de Livry Gargan, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} octobre 2004 (**Pièce n°2 – Bail commercial**).

Par acte en date du 29 avril 2015, la société ADA a sollicité le renouvellement du bail à effet rétroactif au 1^{er} octobre 2013 (**Pièce n°3 – Demande de renouvellement du bail signifiée le 29 avril 2015 à la requête de la société ADA**).

Cette demande de renouvellement a été tacitement acceptée par la Mairie de Livry Gargan, conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce.

Le présent bail, qui doit arriver à terme le 1^{er} octobre 2022, n'a pas été dénoncé par les parties de sorte qu'il devrait se renouveler tacitement pour une nouvelle période de 9 années à compter de cette date.

La société ADA exploite, dans les locaux loués, une activité de location de véhicules sous enseigne ADA et ce, depuis la signature d'un acte de résolution conventionnelle de cession de fonds de commerce signé avec la société LIVRY GARGAN MOBILITY CONNECT le 17 mars 2022 (**Pièce n°4 – Protocole de résolution conventionnelle de cession de fonds de commerce en date du 17 mars 2022**).

Depuis de très nombreuses années, les différents exploitants de cette agence subissent de graves désordres résultant d'infiltrations d'eau et d'inondations compte tenu de la vétusté des locaux et plus spécifiquement de la toiture.

Dans le courant de l'année 2010, une partie de la toiture du bâtiment s'est littéralement effondrée, rendant une partie des locaux impropre à tout usage (**Pièces 5 et 6 – Courriel du gérant de la société LAUCAT AUTOMOBILES à la société ADA en date du 22 juin 2010 et photographies + Procès-verbal de constat en date du 25 juin 2010**).

A la suite de cet événement, la Mairie de Livry Gargan s'est finalement décidée, non sans insistance de son locataire de l'époque, à intervenir sur la toiture de ses locaux.

Par courriel en date du 27 juin 2011, la Mairie de Livry Gargan a informé le locataire de l'époque que des travaux débuteraient dans le courant du mois d'août suivant (**Pièce n° 7 – Courriel de la Mairie de Livry Gargan au gérant de la société LAUCAT AUTOMOBILES en date du 27 juin 2011**).

Toutefois, en dépit de la gravité de l'effondrement survenu, la Mairie de Livry Gargan n'a procédé qu'à une « *réfection légère de la toiture* », qu'elle a voulu, par souci d'économie, refaire en tôle et non en tuile (**Pièces n°8 et 9 – Compte rendu de réunion d'état des lieux en date du 27**

juin 2011 avant travaux de réfection de la toiture + Courriel du Conseil de la société LAUCAT AUTOMOBILES à la Mairie de Livry Gargan en date du 30 janvier 2012).

Ces travaux, qui n'ont été réalisés qu'en 2012, se sont révélés largement insuffisants pour assurer l'étanchéité des lieux de sorte que les désordres ont perduré dans les locaux, sans aucune intervention de la part du bailleur, malgré les demandes d'intervention régulières des exploitants.

Les désordres subis ont fait l'objet de constatations suivant procès-verbal de constat dressé le 27 février 2020 par Monsieur LOUISON, Clerc habilité aux constats au sein de l'étude d'huissiers COUDERT-FLAMMERY & Associés demeurant 16 Avenue Henri Barbusse – 92700 Colombes (**Pièce n°10 – Procès-verbal de constat en date du 27 février 2020**).

Par sommation en date du 18 mars 2020, la société ADA a été contrainte de demander à la Mairie de Livry Gargan de procéder de toute urgence aux travaux de réparation nécessaires pour mettre un terme aux divers désordres subis suite aux infiltrations devenues de plus en plus importantes compte tenu de la carence de la défenderesse (**Pièce n° 11 – Sommation en date du 18 mars 2020**).

Cette sommation n'a été suivie d'aucun effet, de sorte que les désordres ont rendu l'exploitation de l'agence de plus en plus difficile et, à ce jour, totalement impossible.

Compte tenu de ces graves désordres et dans l'attente d'une intervention de la Mairie de Livry Gargan pour y remédier, la société ADA a procédé à la consignation des loyers sur le compte CARPA de son Conseil, à compter rétroactivement du 4^{ème} trimestre 2021, ce dont elle a informé son bailleur le 14 mars 2022 par la voie de son Conseil (**Pièce n°12 – Courrier du Conseil de la société ADA à la Mairie de Livry Gargan en date du 14 mars 2022**).

La Mairie de Livry Gargan a néanmoins persisté dans son refus de procéder à de quelconques travaux alors que dans le même temps, la société ADA continuait de subir les graves conséquences des infiltrations dénoncées.

Par procès-verbal de constat en date du 21 juin 2022, Maître COUDERT, Clerc habilité aux constats au sein de l'étude d'huissiers COUDERT-FLAMMERY & Associés à Colombes, a constaté la présence de nombreux désordres dans les locaux pris à bail par la société ADA, dont la présence, sur la toiture, de plusieurs interstices et espaces laissant apparaître le jour, outre de multiples traces d'infiltration sur le sol et les murs (**Pièce n°13 – Procès-verbal de constat en date du 21 juin 2022**).

Les infiltrations et fuites qui n'ont cessé de s'aggraver et qui constituent, à ce jour, de véritables inondations, empêchent une jouissance paisible du local mais surtout une exploitation dans des conditions de sécurité et de salubrité normales.

En effet, de l'eau s'écoule régulièrement dans le hangar où sont stationnés les véhicules à destination des clients.

En raison de l'humidité ambiante, la toiture menace de s'effondrer.

La société ADA vient ainsi de découvrir à ses dépens que le réseau électrique est particulièrement exposé, les inondations pouvant provoquer à tout moment un court-circuit.

Le 8 septembre 2022, Monsieur Rouzbeh SIAMI, animateur du réseau ADA, s'est fait électrocuter alors qu'il faisait visiter les locaux à un candidat intéressé par une éventuelle intégration au réseau de franchise ADA.

En effet, suite à de légères précipitations, de l'eau s'est infiltrée au niveau du tableau électrique et du compteur EDF du hangar de sorte qu'en touchant le disjoncteur, Monsieur Rouzbeh SIAMI a reçu une décharge électrique particulièrement puissante.

La décharge s'est accompagnée d'étincelles et d'un grésillement qui ont duré pendant plusieurs minutes.

Monsieur Rouzbeh SIAMI a déclaré cet incident à son employeur, lequel lui a délivré une feuille de soin lié à l'accident de travail déclaré (**Pièce n°14 – Courriel de Monsieur SIAMI à la société ADA en date du 13 septembre 2022**).

Le candidat à la franchise ADA qui a assisté à la scène, Monsieur TEMIME, a été profondément choqué par cet incident en même temps qu'il s'est montré très inquiet par la dangerosité des lieux.

Par courriel en date du 21 septembre 2022, il a fait savoir à la société ADA qu'il retirait purement et simplement sa candidature, considérant qu'il n'était selon lui pas « *envisageable de travailler dans des locaux aussi dangereux, ni pour le personnel, ni pour les clients* » (**Pièce n°15 – Courriel de Monsieur TEMIME à la société ADA en date du 21 septembre 2022**).

C'est dans ce contexte que la société ADA est contrainte de saisir la juridiction de céans aux fins d'obtenir, de toute urgence, la condamnation de son bailleur à exécuter les travaux qui s'imposent pour remédier définitivement aux désordres constatés dans les locaux qu'elle prend à bail.

II. DISCUSSION

II-1. En droit

En application de l'article 835 alinéa 1 du Code de procédure civile, le Président du Tribunal Judiciaire peut, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement, d'une interdiction les protégeant.

En application de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1°- De délivrer au preneur la chose louée,
- 2°- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée,
- 3°- D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

De plus, selon l'article 1720 alinéa 2 du Code civil, il incombe au bailleur de procéder en cours de bail à toutes les réparations autres que locatives qui peuvent devenir nécessaires dans les lieux loués.

La jurisprudence fait depuis longtemps application de ces principes en considérant que le bailleur est tenu à une obligation de délivrance et de réparation de la chose louée afin que le preneur puisse en jouir paisiblement pendant toute la durée du bail (Cass. 3^e civ., 5 juin 2002, n°00-19.037).

En ne rétablissant pas le clos et le couvert des locaux loués, le bailleur a manqué à ses obligations et il est, partant, responsable de l'arrêt de l'exploitation subie par le preneur (Cass. civ., 3^e ch., 18 mars 2009, n° 08-11011).

Par ailleurs, sauf stipulation expresse contraire, les travaux de conformité aux normes de sécurité incombent au bailleur (Cass. civ. 3^e ch. 13 nov. 2012, n°11-22716).

Le bailleur est tenu de s'assurer que l'équipement électrique qu'il installe dans ses locaux est conforme à la réglementation en matière d'électricité (Cass. civ. 3^e ch., 6 mars 2012, n°11-13307).

II-2. En l'espèce

Les locaux pris à bail par la société ADA présentent de graves désordres sous forme d'infiltrations d'eau et de fuites d'eau de la toiture, en particulier, d'eaux pluviales, rendant une partie des lieux totalement impropres à tout usage.

Car en effet, de l'eau s'infiltré régulièrement dans le hangar où sont stationnés les véhicules à destination des clients.

Outre qu'elles génèrent une grande humidité dans les locaux, ces infiltrations provoquent des traces de moisissures, des coulures d'eau ainsi que l'effritement de certaines parois.

Compte tenu de ces infiltrations que la Mairie de Livry Gargan se refuse de réparer alors qu'elle en a connaissance depuis de nombreuses années, la société ADA se trouve privée de la jouissance d'une partie des locaux qu'elle lui prend à bail.

Les désordres subis ont été constatés par Huissier de justice à deux reprises, et en dernier lieu suivant procès-verbal de constat en date du 21 juin 2022 (**Pièces n°10 et 13 – Procès-verbal de constat en date du 27 février 2020 + Procès-verbal de constat en date du 21 juin 2022**).

Bien que pleinement informée de la situation et consciente des difficultés que cela impliquait pour la société ADA dans le cadre de l'exploitation de son activité, la Mairie de Livry Gargan n'est jamais intervenue.

Du fait de l'indifférence de son bailleur, la société ADA n'a eu d'autre choix que de lui signifier une sommation d'avoir à procéder aux travaux nécessaires pour qu'il soit mis fin aux désordres subis dans les lieux loués (**Pièce n° 11 – Sommation en date du 18 mars 2020**).

A défaut d'une quelconque intervention de la Mairie de Livry Gargan, les désordres ont persisté, et se sont, dans le même temps, fortement aggravés.

En présence d'une telle humidité, la toiture menace une nouvelle fois de s'effondrer.

Les infiltrations se transforment, le plus souvent, en véritables inondations.

Le réseau électrique est quant à lui pleinement exposé à ces écoulements d'eau, lesquels provoquent des courts-circuits.

Un employé de la société ADA s'est d'ores et déjà fait électrocuter suite à des infiltrations d'eau dans le bâtiment (**Pièce n°14 – Courriel de Monsieur SIAMI à la société ADA en date du 13 septembre 2022**).

Cette situation est inacceptable alors surtout que les locaux pris à bail par la demanderesse sont destinés à recevoir quotidiennement les clients ADA qui se rendent à l'agence, notamment pour récupérer ou restituer les véhicules loués.

L'importance des désordres et l'insalubrité des lieux sont aujourd'hui telles que la société ADA ne peut plus exercer aucune activité dans les lieux loués.

Mais surtout, l'inaction de la Mairie de Livry Gargan met en péril la sécurité des lieux et des personnes.

Une telle situation ne peut plus perdurer.

La société ADA subit un trouble de jouissance manifeste en raison des désordres affectant les locaux qu'elle prend à bail et ce, dans le désintérêt le plus total de son bailleur qui n'a jamais pris les mesures nécessaires pour y mettre un terme.

Des travaux doivent être réalisés, sans délai, pour remédier aux désordres subis et permettre à la société ADA d'exploiter son activité dans des conditions normales, en toute sécurité.

Les travaux nécessaires pour remédier aux désordres subis par la société ADA relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et incombent, en tout état de cause, au bailleur.

La Mairie de Livry Gargan doit donc être condamnée à procéder à la réalisation des travaux de réfection nécessaires à la disparition des désordres constatés dans les locaux pris à bail par la société ADA et ce, sous astreinte, dans les 15 jours de l'ordonnance à intervenir.

Compte-tenu de la propension manifeste de la Mairie de Livry Gargan à se soustraire à ses obligations, la société ADA doit être autorisée à procéder elle-même à ces travaux aux frais de la Mairie de Livry Gargan en cas d'inexécution du bailleur dans le mois de l'ordonnance.

En conséquence, le Juge des référés condamnera la Mairie de Livry Gargan à réaliser les travaux de réfection de ses locaux dans les 15 jours à compter de l'ordonnance à intervenir et dira qu'à défaut de réalisation des travaux dans le mois de l'ordonnance à intervenir, la société ADA sera autorisée à réaliser elle-même ces travaux sous la responsabilité du bailleur et que leur coût sera intégralement supporté par la Mairie de Livry Gargan.

Dans le cas où la société ADA serait amenée à effectuer lesdits travaux en lieu et place de la Mairie de Livry Gargan, le Juge des référés autorisera la société ADA à imputer le coût des travaux sur le montant des loyers dus à son bailleur.

Il assortira la condamnation de la défenderesse d'une astreinte de 1.000 € par jour de retard compte tenu de l'ancienneté des désordres et de l'inaction de la Mairie de Livry Gargan.

Enfin, la Mairie de Livry Gargan sera condamnée à verser à la demanderesse une somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 835 alinéa 1 du Code de procédure civile,

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil,

Vu l'article 491 du Code de procédure civile,

Vu les pièces versées aux débats,

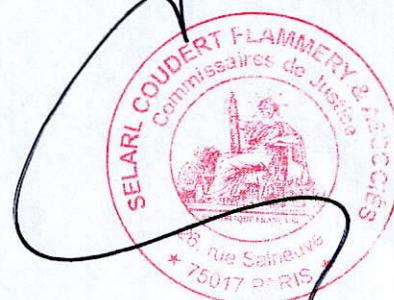
Il est demandé à Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Bobigny, statuant en référé, de :

- **Déclarer** la société ADA recevable et bien fondée en son exploit introductif d'instance,

Ce faisant,

- **Condamner** la Mairie de Livry Gargan à procéder à la réalisation des travaux de réfection dans les locaux pris à bail par la société ADA au 82 avenue du Consul Général Nordling – 93190 Livry-Gargan et ce, dans les 15 jours du prononcé de l'ordonnance à intervenir, le tout sous astreinte de 1.000 € par jour de retard,
- **Se réserver** la liquidation de l'astreinte,
- **Juger** qu'à défaut d'exécution des travaux par la Mairie de Livry Gargan dans le mois de l'ordonnance à intervenir, la société ADA sera autorisée à procéder elle-même auxdits travaux sous la seule responsabilité de la Mairie de Livry Gargan qui sera condamnée à en supporter intégralement le coût,
- **Juger** que, dans ce cas, le paiement des travaux s'effectuera par compensation avec les loyers de sorte que la société ADA sera autorisée à imputer le coût desdits travaux sur le montant des loyers dus à la Mairie de Livry Gargan,
- **Condamner** la Mairie de Livry Gargan à payer à la société ADA la somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- **Condamner** la Mairie de Livry Gargan aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RÉSERVES



LISTE DES PIÈCES VISEES DANS LA PRESENTE ASSIGNATION

Pièce n°1 – Extrait K-bis de la société ADA

Pièce n°2 – Bail commercial

Pièce n°3 – Demande de renouvellement du bail signifiée le 29 avril 2015 à la requête de la société ADA

Pièce n°4 – Protocole de résolution conventionnelle de cession de fonds de commerce en date du 17 mars 2022

Pièce n°5 – Courriel du gérant de la société LAUCAT AUTOMOBILES à la société ADA en date du 22 juin 2010 et photographies

Pièce n°6 – Procès-verbal de constat en date du 25 juin 2010

Pièce n°7 – Courriel de la Mairie de Livry Gargan au gérant de la société LAUCAT AUTOMOBILES en date du 27 juin 2011

Pièce n°8 – Compte rendu de réunion d'état des lieux en date du 27 juin 2011 avant travaux de réfection de la toiture

Pièce n°9 – Courriel du Conseil de la société LAUCAT AUTOMOBILES à la Mairie de Livry Gargan en date du 30 janvier 2012

Pièce n°10 – Procès-verbal de constat en date du 27 février 2020

Pièce n°11 – Sommation en date du 18 mars 2020

Pièce n°12 – Courrier du Conseil de la société ADA à la Mairie de Livry Gargan en date du 14 mars 2022

Pièce n°13 – Procès-verbal de constat en date du 21 juin 2022

Pièce n°14 – Courriel de Monsieur SIAMI à la société ADA en date du 13 septembre 2022

Pièce n°15 – Courriel de Monsieur TEMIME à la société ADA en date du 21 septembre 2022



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-AU
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

SELARL COUDERT FLAMMERY & ASS.
 Huissiers de Justice Associés
 26 Rue Salneuve
 75017 PARIS 17e
 paris@huissier-cf.com

SIGNIFICATION DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

l'Huissier de Justice
 ou
 un **clerc assermenté.**

Affaire : **S.A. A.D.A.**
 Nom de l'acte : **650 ASS.REFERE T.J.**
 Signifié à : **Monsieur le Maire, Mairie de LIVRY GARGAN**

REMISE A PERSONNE

- Au **DESTINATAIRE** ainsi déclaré PERSONNE PHYSIQUE
- A M^{me} Aziz Ghislaine PERSONNE MORALE
 Qualité : secrétariat du Maire qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte
- Au **DOMICILE ELU**, à M
 Qualité : qui a donné visa.

La lettre prévue par l'art.658 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE A DOMICILE, A RESIDENCE

Les circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre, le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli.

- A une **PERSONNE PRESENTE** à son domicile :
 M
 Qualité : qui a accepté de recevoir l'acte.

un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'art 658 du C.P.C, avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

DEPOT 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, ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, **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 est 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.

- Les circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile :
 l'intéressé est absent la personne présente refuse l'acte autre

DETAIL DES VERIFICATIONS

- Tableau des occupants Boîtes aux lettres Porte de l'appartement
 Voisin Gardien Commerçant Autre :

PERQUISITION

N'ayant pu trouver l'intéressé, et après avoir effectué diverses recherches, **il s'est avéré que le destinataire HABITAIT ACTUELLEMENT :**

- Ne pouvant régulariser l'acte à cette adresse, je l'ai converti en P.V.de PERQUISITION que j'ai signé pour servir et valoir ce que de droit.
- Le destinataire est actuellement sans domicile ni résidence connus. En conséquence, un P.V. de Recherche sera dressé en vertu de l'art.659 du C.P.C. et la notification sera faite à l'ancien domicile connu par lettre recommandée avec A.R. et par lettre simple, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, après que les investigations prévues à l'art.659 soient accomplies.

APPEL DE CAUSE	
HT	2,12
TVA 20,00 %	0,42
TTC	2,54

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	36,18
D.E.P. Art. A444-15	
FRAIS DE DEPLACEMENT	7,67
HT	43,85
TVA 20,00 %	8,77
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI F.CORRESP.	
TTC (1)	52,62
FRAIS POSTAUX	2,25
F.CORRESP.	
TTC (2)	54,87

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS.
 Le présent acte comporte 06 feuilles.

Visa par l'HUISSIER de JUSTICE des mentions relatives à la signification.

Me Marion FLAMMERY

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-AU
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

Chambre 1/Section 5

N° du dossier : N° RG 22/01844 - N° Portalis DB3S-W-B7G-W4NG

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 25 AVRIL 2023
MINUTE N° 23/01191**

Nous, Monsieur Bernard AUGONNET, Premier Vice-Président, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assisté de Madame Ludivine HELARY, Greffier, lors des débats, et de Monsieur Tuatahi LEMAIRE, Greffier, lors de la mise à disposition.

Après avoir entendu les parties à notre audience du 06 Janvier 2023 avons mis l'affaire en délibéré le 15 février 2023, prorogé au 17 mars 2023 et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

**La société ADA
dont le siège social est sis 22/28 rue Henri Barbusse - 92110 Clichy**

**représentée par Maître Anne-laure ISTRIA de la SELEURL 41 FOCH
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P0260**

ET :

**La Mairie de Livry Gargan
sis 3 place François Mitterrand - 93190 Livry Gargan**

**représentée par Me Israël BOUTBOUL, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 184**

Par acte d'huissier en date du 14 octobre 2022, la société ADA a fait assigner la Mairie de Livry Gargan devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins de faire condamner celle-ci à procéder à la réalisation des travaux de réfection dans les locaux pris à bail par la société ADA au 82 avenue du Consul Général Nordling à 93190 Livry Gargan et ce dans les 15 jours du prononcé de l'ordonnance à intervenir le tout sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard; de faire juger qu'à défaut d'exécution des travaux par la Mairie de Livry Gargan dans le mois de l'ordonnance à intervenir, la société ADA sera autorisée à procéder elle-même auxdits travaux sous la seule responsabilité de la Mairie de Livry Gargan qui sera condamnée à en supporter intégralement le coût; de faire juger que dans ce cas le paiement des travaux s'effectuera par compensation avec les loyers de sorte que la société ADA sera autorisée à imputer le coût desdits travaux sur le montant des loyers dus à la Mairie de Livry Gargan; de faire condamner la Mairie de Livry gargan à lui verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

093-219300464-20250602-2025-05-032-AR
Date de transmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Elle fait valoir que les locaux loués sont devenus impropres à leur usage du fait d'importantes infiltrations d'eau en lien avec une toiture qui n'est plus étanche et risque de s'effondrer. Elle insiste sur le fait que de l'eau s'est infiltrée au niveau du tableau électrique et du compteur EDF du hangar de sorte qu'en touchant le disjoncteur, l'un de ses employés Monsieur Rouzbeh SIAMI a reçu une forte décharge électrique. Elle demande au juge des référés de faire cesser ce qui constitue d'après elle un trouble manifestement illicite au visa de l'article 835 du code de procédure civile.

Elle a confirmé ses demandes dans les termes de son assignation à l'audience du 06 janvier 2023.

Par conclusions en défense, oralement soutenues à cette même audience, la Mairie de Livry Gargan sollicite que la société ADA soit déboutée de ses demandes et soit condamnée à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Elle fait valoir qu'elle a déjà fait refaire la toiture des lieux loués en octobre 2011. Que s'il y a des nouvelles infiltrations d'eaux, celles-ci sont causées par les dégradations des tuyaux d'évacuation d'eau des gouttières à l'intérieur des lieux loués. Qu'en ce qui concerne notamment le remplacement des chenaux et des descentes d'eau pluvia, ces travaux ne constituent pas des grosses réparations et leur entretien incombe aux locataires.

MOTIFS

L'article 835 du code de procédure civile alinéa 1er prévoit que le juge des référés peut même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1. de délivrer au preneur la chose louée
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée,
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 1720 alinéa 2 du code civil prévoit qu'il incombe au bailleur de procéder en cours de bail à toutes les réparations autres que locatives qui peuvent devenir nécessaires dans les lieux loués.

En l'espèce, il est produit aux débats trois constats d'huissier établis respectivement le 27 février 2020, le 21 juin 2022 et le 24 novembre 2022 lesquels mettent en évidence de nombreux désordres liés à des infiltrations d'eau et rendant les lieux loués impropres à leur usage à savoir la location de véhicules automobiles. Par ailleurs, il est produit aux débats une sommation en date du 18 mars 2020 qui fait part de ces désordres et de la nécessité pour le propriétaire des lieux la Mairie de Livry Gargan d'avoir à y remédier notamment en ce qui concerne la toiture et les risques d'effondrement.

Il est produit également deux mails dont il ressort que Monsieur Rouzbeh SIAMI, animateur du réseau ADA s'est fait électrocuter alors qu'il faisait visiter les locaux à un candidat intéressé par une possible intégration au réseau de franchise ADA Monsieur TEMINE (courriels des 13 et 21 septembre 2022).

Aussi, contrairement à ce que soutient la Mairie de Livry Gargan, la société ADA démontre l'existence d'un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser car étant au surplus de nature à causer un danger pour les personnes du fait des infiltrations d'eau au niveau du tableau électrique et du compteur EDF du hangar.

Il sera donc fait droit partiellement aux demandes de la société ADA dans les termes du dispositif ci-après. Il convient, au nom de l'équité de condamner la Mairie de Livry Gargan à payer à la société ADA la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La Mairie de Livry Gargan sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

Condamnons la Mairie de Livry Gargan à procéder à la réalisation des travaux de réfection dans les locaux pris à bail par la société ADA au 82 avenue du Consul Général Nordling à 93190 Livry Gargan et ce dans les deux mois du prononcé de la présente ordonnance. (conf devis n° 630 de l'entreprise FABULET en date du 22/11/2022 à faire réactualiser)

Disons que passé ce délai de deux mois suivant le prononcé de la présente ordonnance, la Mairie de Livry Gargan sera condamnée au paiement d'une astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard pendant un délai de quatre mois.

Déboutons la société ADA de ses autres demandes lesquelles feraient double emploi avec le prononcé d'une astreinte et poseraient des problèmes d'exécution de l'ordonnance.

Déboutons la Mairie de Livry Gargan de l'ensemble de ses demandes.

Condamnons la Mairie de Livry Gargan à payer à la société ADA la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

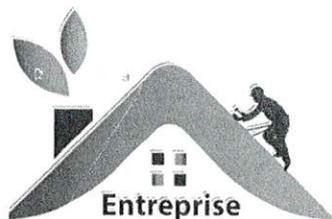
Condamnons la Mairie de Livry Gargan aux dépens.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 25 AVRIL 2023.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-AR
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025



Entreprise FABULET COUVERTURE RÉNOVATION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon

fabulet.couverture@gmail.com

Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR

Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62

siret 793 933 987 00018

69/1 - assurance décennal CBA

N° FR13-RCD23P00255

Facture

Facturé à : ADA LIVRY-GARGAN
82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-
Gargan
Tel : 06.12.47.50.46

Facture N° : 422
Date : 06/09/2023
Termes : 30 jours
Échéance : 06/10/2023

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
TRAVAUX EFFECTUÉ REMPLACEMENT DES CHÉNEAU DEAU PLUVIAL ET DESCENTES DEAU PLUVIAL AU NIVEAU DES DEUX PONT DE COUVERTURE D'UNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 56 ML ET REMPLACEMENT DUN PANNEAUX BAC ACIER ABÎME ET REMPLACEMENT DUNE TRENTAINE DE TIR-FOND AVEC JOINT D'ÉTANCHÉITÉ	1	0,00 €	0,00 €
1 pose et montage d'une tours d'échafaudages pour accès couverture pose de ligne de vie de sécurité	1	0,00 €	0,00 €
2 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux	1	0,00 €	0,00 €
3 depose de la première rangée panneaux bac acier pour accès chéneaux cote gauche et droite depose et stockage pour réemploi depose dune surface d'environ 84 m2	84	8,00 €	672,00 € ✓
4 depose des anciens chéneau avec crochet et accessoires divers depose pont gauche et droite dune surface linéaire d'environ 56 ml	56	19,00 €	1 064,00 € ✓
5 depose des descente d'eau pluviale avec anciens collier de fixation depose dune surface d'environ 32 ml	32	12,00 €	384,00 € ✓
6 depose des anciennes bande a solin en zinc d'étanchéité depose pont gauche et droite en totalité pour une surface linéaire d'environ 31 ml	31	12,00 €	372,00 € ✓
7 depose a divers endroits ossature de soutien bois pour création de pente anciens chéneau	1	0,00 €	0,00 €
8 a divers endroits pose de volige 14X105 bois traité renforce usine pose pour création de la pente au niveau des chéneau facturation au sur place voir metrage linéaire tarif ml 19 €	1	0,00 €	0,00 €
9 façonnage sur place de feuille de zinc naturel pour création des nouveaux chéneau au mesure nécessaire création des relevé pose en jonction mise en place des nouveaux chéneau et création de la pente pose et calage et fixation pont gauche et droite pour une surface linéaire d'environ 56 ml	40	149,00 € ✓	5 960,00 €
10 pose de talon 8 unité et naissance 8 unité pont gauche et droite	16	35,00 €	560,00 € ✓
11 création des soudure d'étanchéité et finition au jonction talon naissance des chéneau en totalité des chéneau pont gauche et droite	1	950,00 €	950,00 € ✓
12 pose de nouvelle descente deau pluvial diamètre 100 mm avec collier de fixation murale coude pose 8 unite pour une surface linéaire d'environ 36 ml	75	39,00 €	2 925,00 € ✓

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
13 création de la nouvelle étanchéité au niveau des mur mitoyen pose de nouvelle bande a solin en zinc naturel fixation par cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition pose avec coupe de finition mise en place et calage dune surface linéaire d'environ 31 ml pont gauche et droite	31	75,00 €	2 325,00 €
14 remise en place de ancien panneau bac acier au niveau des chéneau pose et fixation part nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité cavaliers pose dune surface d'environ 84 m2 pont gauche et droite	84	15,00 €	1 260,00 €
TRAVEAUX AU NIVEAU BAC ACIER	1	0,00 €	0,00 €
15 depose de l'ancien panneau bac acier abîme vérification de la charpente de soutien si bonne etat pose dun nouveau panneau bac acier pose et fixation par tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers	1	680,00 €	680,00 €
16 depose a divers endroits de la couverture anciens tir-fond et pose de nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers pose dune trentaine d'unité	30	8,00 €	240,00 €
17 vérification complète de la couverture si autre problème voir avec client sur place	1	0,00 €	0,00 €
18 depose de l'échafaudage depose du matériel nettoyage du chantier enlèvement des gravats en totalité	1	0,00 €	0,00 €
prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise	1	0,00 €	0,00 €
		Sous-total	17 392,00 €
		TVA 10 %	1 739,20 €
		Total T.T.C	19 131,20 €
		PAYÉ	0,00 €

NET À PAYER : 19 131,20 €

Commentaires

FACTURE PARTIELLE A RÉGLÉ

EN DATE DU 06/09/2023

Vu se 20 SEP. 2023

VU LE :

FAIT LE : 01/09/2023

SIGNATURE :

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025

AVUE
FAIT
SIGNATURE

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

400123322



Entreprise
FABULET

COUVERTURE

RENOVATION INTERIEURE EXTÉRIEURE



93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon
fabulet.couverture@gmail.com
Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR
Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62
siret 793 933 987 00018
assurance décennal fidelidade tpe-bat n°2021-01027

Devis

À : ADA LIVRY-GARGAN
82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-Gargan
Tel : 06.12.47.50.46

Devis N° : 630
Date : 22/11/2022

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
TRAVEAUX A EFFECTUÉ REMPLACEMENT DES CHÉNEAU DEAU PLUVIAL ET DESCENTES DEAU PLUVIAL AU NIVEAU DES DEUX PONT DE COUVERTURE D'UNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 56 ML ET REMPLACEMENT DUN PANNEAUX BAC ACIER ABÎME ET REMPLACEMENT DUNE TRENTAINE DE TIR-FOND AVEC JOINT D'ÉTANCHÉITÉ	1	0,00 €	0,00 €
1 pose et montage d'une tours d'échafaudages pour accès couverture pose de ligne de vie de sécurité	1	0,00 €	0,00 €
2 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux	1	0,00 €	0,00 €
3 depose de la première rangée panneaux bac acier pour accès chéneaux cote gauche et droite depose et stockage pour réemploi depose dune surface d'environ 84 m2	84	8,00 €	672,00 €
4 depose des anciens chéneau avec crochet et accessoires divers depose pont gauche et droite dune surface linéaire d'environ 56 ml	56	19,00 €	1 064,00 €
5 depose des descente d'eau pluviale avec anciens collier de fixation depose dune surface d'environ 32 ml	32	12,00 €	384,00 €
6 depose des anciennes bande a solin en zinc d'étanchéité depose pont gauche et droite en totalité pour une surface linéaire d'environ 31 ml	31	12,00 €	372,00 €
7 depose a divers endroits ossature de soutien bois pour création de pente anciens chéneau	1	0,00 €	0,00 €
8 a divers endroits pose de volige 14X105 bois traité renforce usine pose pour création de la pente au niveau des chéneau facturation au sur place voir metrage linéaire tarif ml 19 €	1	0,00 €	0,00 €
9 façonnage sur place de feuille de zinc naturel pour création des nouveaux chéneau au mesure nécessaire création des relevé pose en jonction mise en place des nouveaux chéneau et création de la pente pose et calage et fixation pont gauche et droite pour une surface linéaire d'environ 56 ml	56	149,00 €	8 344,00 €
10 pose de talon 8 unité et naissance 8 unité pont gauche et droite	16	35,00 €	560,00 €
11 création des soudure d'étanchéité et finition au jonction talon naissance des chéneau en totalité des chéneau pont gauche et droite	1	950,00 €	950,00 €
12 pose de nouvelle descente deau pluvial diamètre 100 mm avec collier de fixation murale coude pose 8 unite pour une surface linéaire d'environ 36 ml	75	39,00 €	2 925,00 €

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
13 création de la nouvelle étanchéité au niveau des mur mitoyen pose de nouvelle bande a solin en zinc naturel fixation par cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition pose avec coupe de finition mise en place et calage dune surface linéaire d'environ 31 ml pont gauche et droite	31	75,00 €	2 325,00 €
14 remise en place de ancien panneau bac acier au niveau des chéneau pose et fixation part nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité cavaliers pose dune surface d'environ 84 m2 pont gauche et droite	84	15,00 €	1 260,00 €
TRAVEAUX AU NIVEAU BAC ACIER	1	0,00 €	0,00 €
15 depose de l'ancien panneau bac acier abime vérification de la charpente de soutien si bonne etat pose dun nouveau panneau bac acier pose et fixation par tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers	1	680,00 €	680,00 €
16 depose a divers endroits de la couverture anciens tir-fond et pose de nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers pose dune trentaine d'unité	30	8,00 €	240,00 €
17 vérification complète de la couverture si autre problème voir avec client sur place	1	0,00 €	0,00 €
18 depose de l'échafaudage depose du matériel nettoyage du chantier enlèvement des gravats en totalité	1	0,00 €	0,00 €
prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise	1	0,00 €	0,00 €

Sous-total 19 776,00 €
 TVA ~~14%~~ 20% 3955,20 € 19 776,00 €
 Total T.T.C 23 731,20 € 21 753,60 €

Total T.T.C 21 753,60 €

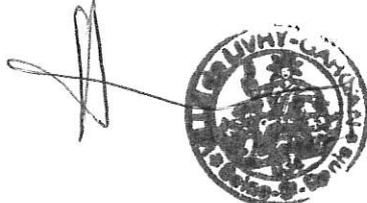
23 731,20 €

Commentaires

ACOMPTE DE 30 % A LA SIGNATURE DU DEVIS 6.526 € DEUXIÈME ACOMPTE DE 30 % AU MILIEU DES TRAVAUX RESTE DU A LA FIN DU CHANTIER

CLIENT COUVREUR
 SIGNATURE
 BON POUR ACCORD

Kawtar SARIK
 Directrice du Patrimoine Bât



MAIRIE DE LIVRY-GARGAN
 DIVISION PATRIMOINE-BAT

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-BF
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025



93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon

fabulet.couverture@gmail.com

Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR

Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62

siret 793 933 987 00018

assurance décennal CBA

N° FR13-RCD23P00255

8967

RÉNOVATION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

Facture

Facturé à : ADA LIVRY-GARGAN
82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-
Gargan
Tel : 06.12.47.50.46

Facture N° : 436
Date : 28/11/2023
Termes : 30 jours
Échéance : 28/12/2023

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
-------------	-----	-----------	---------

TRAVAUX A EFFECTUÉ REMPLACEMENT DES CHENEAU D'EAU PLUVIALE ET DESCENTES DEAU PLUVIAL

1 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux

2 depose de l'ancien chéneau avec crochet et accessoires divers d'une surface linéaire d'environ 16 ml 16 19,00 € 304,00 €

3 depose de la descente d'eau pluviale avec anciens collier et fixation murale depose d'une surface linéaire d'environ 3 ml 3 12,00 € 36,00 €

4 depose de l'ancienne bande a solin en zinc d'étanchéité depose d'une surface d'environ d'environ 16 ml 16 12,00 € 192,00 €

5 façonnage sur place de feuille de zinc naturel pour création du nouveaux chéneau au mesure nécessaire création des relevé pose en jonction mise en place des nouveaux chéneau et création de la pente pose et calage et fixation pour une surface linéaire d'environ 16 ml 16 149,00 € 2 384,00 €

6 pose de talon 2 unité pose de naissance 1 unité pose au niveau du chéneau 3 34,00 € 102,00 €

7 création des soudure d'étanchéité et finition au jonction talon naissance des chéneau en totalité des chéneau 1 447,13 € 447,13 €

8 pose de nouvelle descente deau pluvial diamètre 100 mm avec collier de fixation murale coude pose 6 unite pour une surface linéaire d'environ 3 3 39,00 € 117,00 €

9 création de la nouvelle étanchéité au niveau des mur mitoyen pose de nouvelle bande a solin en zinc naturel fixation par cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition pose avec coupe de finition mise en place et calage d'une surface linéaire d'environ 16 ml 16 15,70 € 251,20 €

10 depose du matériel nettoyage du chantier enlèvement des gravats en totalité

prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Sous-total	3 833,33 €
TVA 20 %	766,67 €
Total T.T.C	4 600,00 €

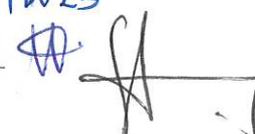
PAYÉ 0,00 €

NET À PAYER : 4 600,00 €

Commentaires

FACTURE A RÉGLÉ

EN DATE 28/11/2023

VULE? 30 NOV. 2023
FAIT LE : 24/11/2023
SIGNATURE : 

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Description des travaux	Fournisseur N° 32214
REFECTION TOITURE DU BATIMENT ADA SELON LE DEVIS N° 630	FABULET JEAN FRANCOIS 317-325 RUE DE LA GARENNE 92000 NANTERRE

Intervention	
Numéro : 2023080040 Objet : REFECTION TOITURE Service demandeur : Travaux entreprises - Fluides Lieu d'intervention :	Demandé le 09/08/2023 00:00:00 Demandeur Jonckheere Céline

Equipements			
Type	Libellé	Code Mairie	Numéro SIRET
	PATRIMOINES LOCATIFS/ADA LIVRY GARGAN	0000001	21930046400019

Personne à contacter : K SAMIH

Auteur : Jonckheere Céline

Date de début de travaux :

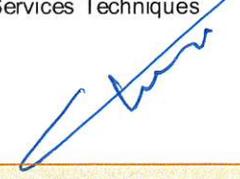
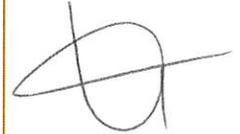
Date de fin de travaux :

Imputation	N° Engagement	Désignation/Site(s)	Nom.	Prix HT	Montant TTC
21/21318/020/23369/S4001/S4001	K003512	REFECTION TOITURE DU BATIMENT ADA SELON LE DEVIS N° 630		19 776,00 €	23 731,20 €

Code	Nomenclature	Total HT	Total TTC	Exer.	N° Marché	Lot	N° Patrimoine B.
161100	Travaux Couverture, Charpente, Terrasses	19 776,00 €	23 731,20 €	2023			400123322

Montant HT	Taux TVA	Montant TVA	Montant TTC
19 776,00 €	20,00 %	3 955,20 €	23 731,20 €

Tout bon de commande non signé par Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué n'a aucune valeur.

Visa du Directeur Général des Services Techniques  JS KS	Visa du Service Financier 	Visa du Directeur Général des Services  po	Le Maire,  RB
--	--	--	--

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

400123322



93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon
 fabulet.couverture@gmail.com
 Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR
 Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62
 siret 793 933 987 00018
 assurance décennal fidelidade tpe-bat n°2021-01027

COUVERTURE RENOVATION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

Devis

À : ADA LIVRY-GARGAN
 82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-Gargan
 Tel : 06.12.47.50.46

Devis N° : 630
 Date : 22/11/2022

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
TRAVEAUX A EFFECTUÉ REMPLACEMEN DES CHENEAU DEAU PLUVIAL ET DESCENTES DEAU PLUVIAL AU NIVEAU DES DEUX PONT DE COUVERTURE D'UNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 56 ML ET REMPLACEMEN DUN PANNEAUX BAC ACIER ABÎME ET REMPLACEMEN DUNE TRENTAINE DE TIR-FOND AVEC JOINT D'ÉTANCHÉITÉ	1	0,00 €	0,00 €
1 pose et montage d'une tours d'échafaudages pour accès couverture pose de ligne de vie de sécurité	1	0,00 €	0,00 €
2 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux	1	0,00 €	0,00 €
3 depose de la première rangée panneaux bac acier pour accès chéneaux cote gauche et droite depose et stockage pour réemploi depose dune surface d'environ 84 m2	84	8,00 €	672,00 €
4 depose des anciens chéneau avec crochet et accessoires divers depose pont gauche et droite dune surface linéaire d'environ 56 ml	56	19,00 €	1 064,00 €
5 depose des descende d'eau pluviale avec anciens collier de fixation depose dune surface d'environ 32 ml	32	12,00 €	384,00 €
6 depose des anciennes bande a solin en zinc d'étanchéité depose pont gauche et droite en totalité pour une surface linéaire d'environ 31 ml	31	12,00 €	372,00 €
7 depose a divers endroits ossature de soutien bois pour création de pente anciens chéneau	1	0,00 €	0,00 €
8 a divers endroits pose de volige 14X105 bois traité renforce usine pose pour création de la pente au niveau des chéneau facturation au sur place voir metrage linéaire tarif ml 19 €	1	0,00 €	0,00 €
9 façonnage sur place de feuille de zinc naturel pour création des nouveaux cheneau au mesure nécessaire création des relevé pose en jonction mise en place des nouveaux cheneau et création de la pente pose et calage et fixation pont gauche et droite pour une surface linéaire d'environ 56 ml	56	149,00 €	8 344,00 €
10 pose de talon 8 unité et naissance 8 unité pont gauche et droite	16	35,00 €	560,00 €
11 création des soudure d'étanchéité et finition au jonction talon naissance des chéneau-en totalité des chéneau pont gauche et droite	1	950,00 €	950,00 €
12 pose de nouvelle descente deau pluvial diamètre 100 mm avec collier de fixation murale coude pose 8 unite pour une surface linéaire d'environ 36 ml	75	39,00 €	2 925,00 €

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
13 création de la nouvelle étanchéité au niveau des mur mitoyen pose de nouvelle bande a solin en zinc naturel fixation par cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition pose avec coupe de finition mise en place et calage dune surface linéaire d'environ 31 ml pont gauche et droite	31	75,00 €	2 325,00 €
14 remise en place de ancien panneau bac acier au niveau des chéneau pose et fixation part nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité cavaliers pose dune surface d'environ 84 m2 pont gauche et droite	84	15,00 €	1 260,00 €
TRAVEAUX AU NIVEAU BAC ACIER	1	0,00 €	0,00 €
15 depose de l'ancien panneau bac acier abîme vérification de la charpente de soutien si bonne etat pose dun nouveau panneau bac acier pose et fixation par tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers	1	680,00 €	680,00 €
16 depose a divers endroits de la couverture anciens tir-fond et pose de nouveau tir-fond avec joint d'étanchéité et cavaliers pose dune trentaine d'unité	30	8,00 €	240,00 €
17 vérification complète de la couverture si autre problème voir avec client sur place	1	0,00 €	0,00 €
18 depose de l'échafaudage depose du matériel nettoyage du chantier enlèvement des gravats en totalité	1	0,00 €	0,00 €
prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise	1	0,00 €	0,00 €

Sous-total 19 776,00 €
 TVA 10% ~~20%~~ 3955,20 € ~~1977,60 €~~
 Total T.T.C 23 731,20 € ~~21 753,60 €~~

Total T.T.C 21 753,60 €

23 731,20 €

Commentaires

ACOMPTE DE 30 % A LA SIGNATURE DU DEVIS 6.526 € DEUXIÈME ACOMPTE DE 30 % AU MILIEU DES TRAVAUX RESTE DU A LA FIN DU CHANTIER

CLIENT COUVREUR
 SIGNATURE
 BON POUR ACCORD

Kawstan SARIK
 Directrice du Patrimoine Bati



MAIRIE DE LIVRY-GARGAN
 DIVISION PATRIMOINE-BATI

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025



Entreprise
FABULET
COUVERTURE

RÉNOVATION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon

fabulet.couverture@gmail.com

Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR

Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62

siret 793 933 987 00018

assurance décennal CBA

N° FR13-RCD23P00255

8968

Facture

Facturé à : ADA LIVRY-GARGAN
82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-
Gargan
Tel : 06.12.47.50.46

Facture N° : 437
Date : 28/11/2023
Termes : 30 jours
Échéance : 28/12/2023

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
TRAVAUX DE COUVERTURE EFFECTUÉ SUITE AU TRAVEAUX D'ÉTANCHÉITÉ DES CHENEAU APRÈS VÉRIFICATION REPLACEMENT DES CHEVRON ET BAC ACIER DUNE SURFACE D'ENVIRON 90 M² ET FAÏTAGE CENTRAL D'UNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 18 ML ET RÉFECTION COMPLETE DE LA COUVERTURE ARRIÈRE FIBRO CIMENT DUNE SURFACE D'ENVIRON 40 M² ET REMPLACEMENT DU CHESNAU D'ÉVACUATION DEAU PLUVIAL DUNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 10 ML	1	0,00 €	0,00 €
1 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux			
2 depose du faîtage central d'une surface linéaire d'environ 18 ml	18	8,00 €	144,00 €
3 depose des panneaux bac acier au niveau de la charpente abîme depose en totalité d'une surface d'environ 90 m²	90	8,00 €	720,00 €
4 depose de la totalité des anciens chevron abîme et cassé piquetage et plochage du mur de soutien mitoyen pour depose en totalité du pen partl droite dune surface d'environ 90 m²	90	12,00 €	1 080,00 €
5 préparation du support réparation du mur de soutien reprise des maçonnerie avec mortier special d'une surface d'environ 18 ml	18	75,00 €	1 350,00 €
6 pose et alignement des chevron de charpente 8X6 bois traité renforce usine pose et fixation et scellement pose en totalité de charpente au niveau du pan droite dune surface d'environ 90 m²	90	45,00 €	4 050,00 €
7 pose d'un demi chevron 6X4 bois traité renforce usine pose au niveau du faîtage central d'une surface linéaire d'environ 18 ml	18	26,00 €	468,00 €
8 pose d'une nouvelle couverture type bac acier avec traitement anti condensation de la marque clisabac qualité professionnelle pose avec coupe de finition pose et calage en totalité au niveau du pan droite d'une surface d'environ 90 m²	90	80,00 €	7 200,00 €
9 pose du faîtage central type bac acier pose et fixation avec tir-fond joint d'étanchéité et capuchon de finition sur demi chevron pose et alignement pour une surface linéaire d'environ 18 ml	18	65,00 €	1 170,00 €
10 pose des fixation tir-fond avec cavaliers et joint d'étanchéité et capuchon de finition pose en totalité de la couverture bac acier au niveau du pan droit d'une surface d'environ 90 m²	90	11,00 €	990,00 €

TRAVEAUX DE COUVERTURE AU NIVEAU COUVERTURE ARRIÈRE FIBRO CIMENT

11 avant travaux mise en sécurité avec combinaiison de protection masque lunettes et gants et chaussures de sécurité

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-CC
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Désignation

Qté P.U Montant
HT

12 depose de la couverture en totalité qui comprend tir-fond depose avec pulvérisateur deau pour poussière depose des plaque fibro ciment stockage dan big bag special traitement évacuation des gravats en centre de traitement depose en totalité dune surface d'environ 40 m²

13 depose de l'ancien chéneaux d'évacuation deau pluvial depose des anciennes volige de soutien bois depose en totalité dune surface linéaire d'environ 10 ml

14 pose de nouvelle volige 14X105 bois traité renforce usine pose pour création pente nouveau chéneaux dune surface linéaire d'environ 10 mm

15 pose dun nouveaux cheneau en zinc naturel façonnage sur place sur mesure pose avec soudure a letain d'étanchéité pose dune nouvelle naissance d'évacuation deau et descente d'eau pluviale

16 pose dun ecran sous toiture d'étanchéité type HPV pose sur chevron fixation clou galva pose en totalité de couverture d'une surface d'environ 40 m²

17 pose dune nouvelle couverture type bac acier avec traitement anti condensation fixation par tir-fond avec cavaliers et joint d'étanchéité et capuchon de finition pose avec coupe de finition pose en totalité de couverture d'une surface d'environ 40 m²

18 création des étanchéité en zinc avec bande a solin fixation cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition en totalité nouvelle couverture

19 nettoyage du chantier enlèvement des gravats depose du matériel en totalité

prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise

Sous-total	17 172,00 €
TVA 20 %	3 434,40 €
Total T.T.C	20 606,40 €

PAYÉ	0,00 €
------	--------

NET À PAYER : 20 606,40 €

Commentaires

FACTURE A RÉGLÉ

EN DATE DU 28/11/2023

VU LE : 30 NOV. 2023
 FAIT LE : 24/11/2023
 SIGNATURE : 

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-05-032-CC
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025

Description des travaux	FINANCES Fournisseur N° 32214
TRAVAUX DE TOITURE AU LOCAL ADA SELON LE DEVIS N° 700 EN DATE DU 30/08/2023	FABULET JEAN FRANCOIS 317-325 RUE DE LA GARENNE 92000 NANTERRE

Intervention	
Numéro : 2023110004	Demandé le 02/11/2023 00:00:00
Objet : TRAVAUX DE TOITURE	Demandeur Jonckheere Céline
Service demandeur : Travaux entreprises - Fluides	
Lieu d'intervention :	

Equipements		
Type Libellé	Code Mairie	Numéro SIRET
 PATRIMOINES LOCATIFS/ADA LIVRY GARGAN	0000001	21930046400019

Personne à contacter : L. BEN AMI
Date de début de travaux 06/11/2023

Auteur : Jonckheere Céline
Date de fin de travaux 30/11/2023

Imputation	N° Engagement	Désignation/Site(s)	Nom.	Prix HT	Montant TTC
21/21318/020/23369/S4001 /S4001	x005112	TRAVAUX DE TOITURE AU LOCAL ADA SELON LE DEVIS N° 700 EN DATE DU 30/08/2023		17 172,00 €	20 606,40 €

Code	Nomenclature	Total HT	Total TTC	Exer.	N° Marché	Lot	N° Patrimoine B.
241010	Travaux d'électricité	17 172,00 €	20 606,40 €	2023			400123481

Montant HT	Taux TVA	Montant TVA	Montant TTC
17 172,00 €	20,00 %	3 434,40 €	20 606,40 €

Tout bon de commande non signé par Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué n'a aucune valeur.

Visa du Directeur Général des Services Techniques 	Visa du Service Financier 	Visa du Directeur Général des Services P/0 	Le Maire, 
Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20250602-2025-05-032-CC Date de télétransmission : 02/06/2025 Date de réception préfecture : 02/06/2025			

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-CC
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025



93190 Livry Gargan 95380 Louvres 91180 St Germain Les Arpajon

fabulet.couverture@gmail.com

Site WWW.COUVREUR-FABULET.FR

Tel : 01.60.85.92.94 Urgence Tel : 06.25.77.24.62

siret 793 933 987 00018

assurance décennal CBA

N° FR13-RCD23P00255

400123481

RÉNOVATION INTÉRIEURE EXTÉRIEURE

Devis

À : ADA LIVRY-GARGAN
82 Avenue Consul Général Nording 93190 Livry-Gargan
Tel : 06.12.47.50.46

Devis N° : 700

Date : 30/08/2023

Désignation	Qté	P.U HT	Montant
TRAVAUX DE COUVERTURE À EFFECTUÉ SUITE AU TRAVEAUX D'ÉTANCHÉITÉ DES CHENEAU APRÈS VÉRIFICATION REMPLACEMENT DES CHEVRON ET BAC ACIER DUNE SURFACE D'ENVIRON 90 M ² ET FAÏTAGE CENTRAL D'UNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 18 ML ET RÉFECTION COMPLETE DE LA COUVERTURE ARRIÈRE FIBRO CIMENT DUNE SURFACE D'ENVIRON 40 M ² ET REMPLACEMENT DU CHESNAU D'ÉVACUATION DEAU PLUVIAL DUNE SURFACE LINÉAIRE D'ENVIRON 10 ML	1	0,00 €	0,00 €
1 pose du matériel et matériaux nécessaires à la réalisation des travaux			
2 depose du faîtage central d'une surface linéaire d'environ 18 ml	18	8,00 €	144,00 €
3 depose des panneaux bac acier au niveau de la charpente abîme depose en totalité d'une surface d'environ 90 m ²	90	8,00 €	720,00 €
4 depose de la totalité des anciens chevron abîme et cassé piquetage et piochage du mur de soutien mitoyen pour depose en totalité du pen parti droite dune surface d'environ 90 m ²	90	12,00 €	1 080,00 €
5 préparation du support réparation du mur de soutien reprise des maçonnerie avec mortier special d'une surface d'environ 18 ml	18	75,00 €	1 350,00 €
6 pose et alignement des chevron de charpente 8X6 bois traité renforce usine pose et fixation et scellement pose en totalité de charpente au niveau du pan droite dune surface d'environ 90 m ²	90	45,00 €	4 050,00 €
7 pose d'un demi chevron 6X4 bois traité renforce usine pose au niveau du faîtage central d'une surface linéaire d'environ 18 ml	18	26,00 €	468,00 €
8 pose d'une nouvelle couverture type bac acier avec traitement anti condensation de la marque cisabac qualité professionnelle pose avec coupe de finition pose et calage en totalité au niveau du pan droite d'une surface d'environ 90 m ²	90	80,00 €	7 200,00 €
9 pose du faîtage central type bac acier pose et fixation avec tir-fond joint d'étanchéité et capuchon de finition sur demi chevron pose et alignement pour une surface linéaire d'environ 18 ml	18	65,00 €	1 170,00 €
10 pose des fixation tir-fond avec cavaliers et joint d'étanchéité et capuchon de finition pose en totalité de la couverture bac acier au niveau du pan droit d'une surface d'environ 90 m ²	90	11,00 €	990,00 €

TRAVEAUX DE COUVERTURE AU NIVEAU COUVERTURE ARRIÈRE FIBRO CIMENT

11 avant travaux mise en sécurité avec combinaison de protection masque lunettes et gants et chaussures de sécurité

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-CC
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Désignation

Qté P.U
HT Montant

12 dépose de la couverture en totalité qui comprend tir-fond dépose avec pulvérisateur deau pour poussière dépose des plaque fibro ciment stockage dan big bag special traitement évacuation des gravats en centre de traitement dépose en totalité d'une surface d'environ 40 m²

13 dépose de l'ancien chéneaux d'évacuation deau pluvial dépose des anciennes volige de soutien bois dépose en totalité d'une surface linéaire d'environ 10 ml

14 pose de nouvelle volige 14X105 bois traité renforce usine pose pour création pente nouveau chéneaux d'une surface linéaire d'environ 10 mm

15 pose dun nouveaux cheneau en zinc naturel façonnage sur place sur mesure pose avec soudure a letain d'étanchéité pose d'une nouvelle naissance d'évacuation deau et descente d'eau pluviale

16 pose dun ecran sous toiture d'étanchéité type HPV pose sur chevron fixation clou galva pose en totalité de couverture d'une surface d'environ 40 m²

17 pose d'une nouvelle couverture type bac acier avec traitement anti condensation fixation par tir-fond avec cavaliers et joint d'étanchéité et capuchon de finition pose avec coupe de finition pose en totalité de couverture d'une surface d'environ 40 m²

18 création des étanchéité en zinc avec bande a solin fixation cheville frappe et création d'un joint d'étanchéité de finition en totalité nouvelle couverture

19 nettoyage du chantier enlèvement des gravats dépose du matériel en totalité

prix net et forfaitaire fourniture et main d'oeuvre comprise

Sous-total	17 172,00 €
TVA 20 %	3 434,40 €
Total T.T.C	20 606,40 €

Total T.T.C 20 606,40 €

Commentaires

ACOMPTE DE 30 % A LA SIGNATURE DU DEVIS 6181,92 € RESTE DU A LA FIN DU CHANTIER

CLIENT COUVREUR
SIGNATURE
BON POUR ACCORD

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-032-CC
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

SGC LE RAINCY
22 ALL DE L EGLISE CS 10001
CS 10001
93348 LE RAINCY

SGC LE RAINCY
22 ALL DE L EGLISE CS 10001
CS 10001
93348 LE RAINCY

Affaire suivie par M. Alexis CASTRINOS
Téléphone : 0143014500
Télécopie :
Mél: sgc.le-raincy@dgfip.finances.gouv.fr

ADA
22 28 RUE HENRI BARBUSSE
CLICHY SUR SEINE
92585 CLICHY

N/REF : 120111615726

BORDEREAU DE SITUATION

DES PRODUITS LOCAUX NON SOLDES DUS A LA TRESORERIE

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-après la situation de votre compte, arrêtée à la date du 25/03/2025.

Le montant total dû s'élève à 58 130,71 €

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°pièce/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
BC 21100 - LIVRY GARGAN VILLE - VILLE						
2023-T-5545-1	04/07/2023	LOYER JUIN 2023 82 AV DU CONSUL GENERAL NORDLING - 93190 LIVRY GARGAN	4 133,27		4 133,27	
2023- 34350661012-	17/08/2023	Lettre de relance standard			4 133,27	
2023- 34546181312-	13/10/2023	SATD bancaire			4 133,27	
Total 2023 - T-5545			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-7653-1	08/09/2023	LOYER AOUT 2023 82 AV DU CONSUL GENERAL NORDLING - 93190 LIVRY GARGAN	4 133,27		4 133,27	
2024- 34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 133,27	
Total 2023 - T-7653			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-8997-1	29/09/2023	LOYER SEPTEMBRE 2023	4 133,27		4 133,27	

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°piece/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
2024- 34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 133,27	
Total 2023 - T-8997			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-9833-1	24/10/2023	FAC_20230003_TLPE 2023	831,00		831,00	
2024- 34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			831,00	
Total 2023 - T-9833			831,00	0,00	831,00	0,00
2023-T-10349- 1	07/12/2023	LOYER DECEMBRE 2023	4 406,89		4 406,89	
2024- 34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2023 - T-10349			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
Total 2023			17 637,70	0,00	17 637,70	0,00
2024-T-7-1	18/01/2024	LOYER JANVIER 2024	4 406,89		4 406,89	
2024- 35851954612-	07/03/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-7			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-1123-1	08/03/2024	LOYER FEVRIER 2024	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-1123			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-2101-1	27/03/2024	LOYER MARS 2024 ADA	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-2101			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-2137-1	04/04/2024	LOYER AVRIL 2024	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-2137			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-3288-1	02/05/2024	LOYER MAI 2024	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-3288			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-4407-1	07/06/2024	LOYER JUIN 2024	4 406,89		4 406,89	

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°piece/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-4407			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-5552-1	04/07/2024	LOYER JUILLET 2024	4 406,89		4 406,89	
2024- 36997665912-	29/08/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-5552			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-6590-1	01/08/2024	LOYER AOUT 2024	4 406,89		4 406,89	
2024- 37102376012-	19/09/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-6590			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-8823-1	12/09/2024	LOYER SEPTEMBRE 2024	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-8823			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-10035- 1	23/10/2024	FAC 20240086 TLPE 2024	831,00		831,00	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			831,00	
Total 2024 - T-10035			831,00	0,00	831,00	0,00
Total 2024			40 493,01	0,00	40 493,01	0,00
Total BC 21100			58 130,71	0,00	58 130,71	
TOTAL GENERAL RESTANT DU					58 130,71	

DETAIL DES RECOUVREMENTS

Mode de règlement	Informations diverses	Date	Montant	Budget	Exercice/pièce
	Néant				

Le comptable public

PRESTI Alain

SGC LE RAINCY
22 ALL DE L EGLISE CS 10001
CS 10001
93348 LE RAINCY

SGC LE RAINCY
22 ALL DE L EGLISE CS 10001
CS 10001
93348 LE RAINCY

Affaire suivie par M. Alexis CASTRINOS
Téléphone : 0143014500
Télécopie :
Mél: sgc.le-raincy@dgfip.finances.gouv.fr

ADA
22 28 RUE HENRI BARBUSSE
CLICHY SUR SEINE
92585 CLICHY

N/REF : 120111615726

BORDEREAU DE SITUATION

DES PRODUITS LOCAUX NON SOLDES DUS A LA TRESORERIE

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-après la situation de votre compte, arrêtée à la date du 25/03/2025.

Le montant total dû s'élève à 58 130,71 €

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°pièce/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
BC 21100 - LIVRY GARGAN VILLE - VILLE						
2023-T-5545-1	04/07/2023	LOYER JUIN 2023 82 AV DU CONSUL GENERAL NORDLING - 93190 LIVRY GARGAN	4 133,27		4 133,27	
2023- 34350661012-	17/08/2023	Lettre de relance standard			4 133,27	
2023- 34546181312-	13/10/2023	SATD bancaire			4 133,27	
Total 2023 - T-5545			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-7653-1	08/09/2023	LOYER AOUT 2023 82 AV DU CONSUL GENERAL NORDLING - 93190 LIVRY GARGAN	4 133,27		4 133,27	
2024- 34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 133,27	
Total 2023 - T-7653			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-8997-1	29/09/2023	LOYER SEPTEMBRE 2023	4 133,27		4 133,27	

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°piece/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
2024-34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 133,27	
Total 2023 - T-8997			4 133,27	0,00	4 133,27	0,00
2023-T-9833-1	24/10/2023	FAC_20230003_TLPE 2023	831,00		831,00	
2024-34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			831,00	
Total 2023 - T-9833			831,00	0,00	831,00	0,00
2023-T-10349-1	07/12/2023	LOYER DECEMBRE 2023	4 406,89		4 406,89	
2024-34946797312-	18/01/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2023 - T-10349			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
Total 2023			17 637,70	0,00	17 637,70	0,00
2024-T-7-1	18/01/2024	LOYER JANVIER 2024	4 406,89		4 406,89	
2024-35851954612-	07/03/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-7			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-1123-1	08/03/2024	LOYER FEVRIER 2024	4 406,89		4 406,89	
2025-39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-1123			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-2101-1	27/03/2024	LOYER MARS 2024 ADA	4 406,89		4 406,89	
2025-39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-2101			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-2137-1	04/04/2024	LOYER AVRIL 2024	4 406,89		4 406,89	
2025-39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-2137			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-3288-1	02/05/2024	LOYER MAI 2024	4 406,89		4 406,89	
2025-39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-3288			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-4407-1	07/06/2024	LOYER JUIN 2024	4 406,89		4 406,89	

REFERENCES			SITUATION COMPTABLE			
Exercice - N°piece/acte	Date	Objet	Sommes dues (Ppal et frais)	Recouvrements	Reste dû (Ppal et frais)	Dont frais restant dus
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-4407			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-5552-1	04/07/2024	LOYER JUILLET 2024	4 406,89		4 406,89	
2024- 36997665912-	29/08/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-5552			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-6590-1	01/08/2024	LOYER AOUT 2024	4 406,89		4 406,89	
2024- 37102376012-	19/09/2024	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-6590			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-8823-1	12/09/2024	LOYER SEPTEMBRE 2024	4 406,89		4 406,89	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			4 406,89	
Total 2024 - T-8823			4 406,89	0,00	4 406,89	0,00
2024-T-10035- 1	23/10/2024	FAC 20240086 TLPE 2024	831,00		831,00	
2025- 39324392912-	20/03/2025	Lettre de relance standard			831,00	
Total 2024 - T-10035			831,00	0,00	831,00	0,00
Total 2024			40 493,01	0,00	40 493,01	0,00
Total BC 21100			58 130,71	0,00	58 130,71	
TOTAL GENERAL RESTANT DU					58 130,71	

DETAIL DES RECOUVREMENTS

Mode de règlement	Informations diverses	Date	Montant	Budget	Exercice/pièce
	Néant				

Le comptable public

PRESTI Alain

Débiteurs

ADA - 338 657 141 RCS NANTERRE

22-28 Rue Henri Barbusse 92110 CLICHY

Imprimer la fiche

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

Recevoir par courriel

Accusé de réception en préfecture
06-219300464-20250602-2025-05-0032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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

22/01/2025

-



Warrants agricoles

Néant

22/01/2025

-

Nantissements conventionnels de parts de sociétés

Néant

22/01/2025

-

Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023

Néant

22/01/2025

-

Type d'inscription de privilège

Nombre d'inscriptions

Fichier à jour au

Sommes concernées

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Néant

22/01/2025

-

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal

(conventionnels et judiciaires)

Néant

22/01/2025

-

Nantissements de fonds agricole

Néant

22/01/2025

-

Privileges du Tresor Public

Néant

22/01/2025

-

Protêts

Néant

22/01/2025

-

Privileges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire

Néant

22/01/2025

-

Nantissements de loutillage, materiel et équipement

Néant

22/01/2025

-

Déclarations de créances

Néant

22/01/2025

-

Opérations de crédit-bail en matière mobilière

Néant

22/01/2025

-

Publicité de contrats de location

4

22/01/2025

4 847 943,15 €

Voir le détail

Publicité de clauses de réserve de propriété

Néant

22/01/2025

-

Gage des stocks

Néant

22/01/2025

-

Warrants (hors agricoles)

Néant

22/01/2025

-

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-0032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250602-2025-05-0032-BF
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Type d'incription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Prêts et délais	Néant	22/01/2025	-
Biens inaliénables	Néant	22/01/2025	-
Animaux	Néant	22/01/2025	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	22/01/2025	-
Instruments de musique	Néant	22/01/2025	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	22/01/2025	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	22/01/2025	-
Matériels liés au sport	Néant	22/01/2025	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	22/01/2025	-
Meubles meublants	Néant	22/01/2025	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	22/01/2025	-

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250602-2025-06-0032-BF
 Date de télétransmission : 02/06/2025
 Date de réception préfecture : 02/06/2025

Monnaies	Néant	22/01/2025	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	22/01/2025	-
Partis sociales	Néant	22/01/2025	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	22/01/2025	-
Produits liquides non comestibles	Néant	22/01/2025	-
Produits textiles	Néant	22/01/2025	-
Produits alimentaires	Néant	22/01/2025	-
Autres	Néant	22/01/2025	-