

SELASU

Olivier Michel

Huissier de Justice associé
31 Bis Rue Victor Massé
75009 PARIS

Téléphone : 01 88 40 26 55
E-mail : olivier.michel@huissier-justice.fr

MOYENS DE PAIEMENT

Par virement bancaire :
Caisse des Dépôts et Consignations
IBAN : FR 88 40031 00750
0000463194W 47
BIC : CDCGFRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

****Expédition****

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art-R.444-8	51.58
SCT-Art A.444-48	9.40
Total H.T.	60.98
T.V.A à 20 %	12.20
Lettre	2.86
TAXE	0.00
Total TTC	76.04

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art-R.444-8	51.58
SCT-Art A.444-48	9.40
Total H.T.	60.98
T.V.A à 20 %	12.20
TAXE	0.00
Total TTC	73.18

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe

SIGNIFICATION D'UN TITRE EXECUTOIRE

LE : *Dix Mar*
DEUX MILLE VINGT-CINQ

Je, Olivier MICHEL, Huissier de Justice à la résidence de PARIS, y demeurant 31 bis Rue Victor Massé, 75009 PARIS, soussigné,

A :
SAS ALAIN JOSEPH, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro RCS 901338079, dont le siège social est 6 Rue Clauzel 9 Rue de Navarin à PARIS IX° (75009), pris(e) en la personne de son Président du Conseil d'Administration.
Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification ci après annexée.

A LA DEMANDE DE :

1°) M. SOLE BLANCO Paris Laurent, exerçant la profession de éditeur vidéo, de nationalité Française, né le 10/10/1968 à PARIS XIV° (75014), domicilié Rue Campo Cervera à ASUNCION (99999) PARAGUAY, venant aux droits de Monsieur Tomas SOLE BLANCO

2°) M. SOLE BLANCO Alban Laurent Thomas, exerçant la profession de entrepreneur en bâtiment, de nationalité Française, né le 15/03/1971 à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), domicilié 105 Rue Barbeuf à MONTREUIL (93100), venant aux droits de Monsieur Tomas SOLE BLANCO

3) M. SOLE BLANCO Alexandre Antoine Thomas, exerçant la profession de retraité, de nationalité Française, né le 31/12/1958 à PARIS XI° (75011), domicilié 1267 Route d'Agen à SAINT-PIERRE-DE-CLAIRAC (47270), venant aux droits de Monsieur Tomas SOLE BLANCO

4) M. SOLE BLANCO Alexandre, exerçant la profession de chauffeur routier, de nationalité Française, né le 09/12/1962 à PARIS IV° (75004), domicilié Chez Mlle Elisabeth Magdalena ARBOLEDA ELIZALDE, 11 Via Gramsci Antonio 11Sc. B à MELEGNANO (99999) Italie, venant aux droits de Monsieur Tomas SOLE BLANCO

5) Mme SOLE BLANCO Arlette Ketty, Née DELATTRE, exerçant la profession de retraitée, de nationalité Française, née le 24/05/1940 à PARIS XIV° (75014), domiciliée 107 Rue Barbeuf à MONTREUIL (93100), venant aux droits de Monsieur Tomas SOLE BLANCO
Elisant domicile en l'Etude de l'Huissier de Justice soussigné

VOUS TROUVEREZ CI-JOINT COPIE :

D'un acte notarié en forme exécutoire reçu par Maître Odile Jacquemard, Notaire à Bry sur Marne, en date du 27/07/2021 et un notarié en forme exécutoire portant avenant audit bail reçu par Maître Odile Jacquemard, Notaire à Bry Sur Marne en date du 04/08/2022

TRES IMPORTANT

La présente signification vous est faite à toutes fins utiles que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE



42402
OJA/MB

REPUBLIQUE FRANCAISE

**L'AN DEUX MILLE VINGT DIX DU PEUPLE FRANCAIS
LE VINGT SEPT JUILLET**

A BRY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 86 avenue Georges Clémenceau, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Odile JACQUEMARD, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à BRY-
SUR-MARNE (94360), 86 avenue Georges Clémenceau,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO**, retraité, époux de Madame Arlette Kitty
DELATTRE, demeurant à MONTREUIL (93100) 105 rue Babeuf.

Né à BARCELONE (ESPAGNE) le 5 juillet 1932.

Marié à la mairie de PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 29 juillet
1967 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles
1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître
LESGUILLIER BARATTE, notaire à PARIS, le 19 juillet 1967.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité espagnole.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le **BAILLEUR** ou le bailleur,

PRENEUR

La Société dénommée **ALAIN JOSEPH**, Société par actions simplifiée au
capital de 1.000 € €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009),
17 Rue Henri Monnier, identifiée au SIREN sous le numéro 901 338 079 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le **PRENEUR** ou le preneur,

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Tomas SOLE-BLANCO est présent à l'acte.

- La Société dénommée ALAIN JOSEPH est représentée à l'acte par
Monsieur Maxime HALIMI, agissant en qualité de Président de ladite Société, ayant
tous pouvoirs à cet effet conformément aux dispositions statutaires et à l'objet social,
et déclarant en outre être associé unique de cette société.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte de séjour temporaire.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société ALAIN JOSEPH

- Statuts, nomination et extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé au présentes.

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

BAIL COMMERCIAL

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT 75009 6 Rue Clauzel, 5 rue Navarin.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AF	93		00 ha 05 a 52 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro deux (2)

Dans le premier corps de bâtiments, au rez-de-chaussée :
 Boutique de gauche dans le premier corps de bâtiments, comprenant :
 - une boutique proprement dite avec arrière-boutique, dégagement,
 - droit d'accès par la rue Clauzel et en outre par deux portes particulières donnant sous la voûte cochère à gauche,
 - droit aux water-closets communs,
 - cave numéro trois au sous-sol

Et les trente-cinq /mille dix-septièmes (35 /1017 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Une photographie du plan de ce lot de copropriété, annexé à l'acte de dépôt de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître LEFEBVRE notaire à PARIS le 29 février 1952, demeure ci-annexée. -

Le **BAILLEUR** déclare que :

- La boutique dépendant du lot de copropriété numéro 2 est représentée sous liseré jaune sur ledit plan, du côté de la rue Clauzel, et que la cave est représentée sous le numéro 3 de ce plan,
- Le WC commun apparaissant dans la cour commune sur ce plan n'existe plus à ce jour.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEBVRE notaire à PARIS le 29 février 1952 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 25 mars 1952, volume 1517, numéro 27.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN AUGOUARD, notaire à PARIS le 10 janvier 1974, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 20 février 1974, volume 912, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE, notaire à PARIS le 21 mai 1987, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 16 juillet 1987, volume 1987P, numéro 4117.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LECUYER, notaire à PARIS le 25 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 23 février 1995, volume 1995P, numéro 1066, 1067 et 1068.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 8 février 1995 et publié au service de la publicité foncière.

- aux termes d'un acte reçu le 24 mai 2004.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 juillet 1965, ni avec les lois du 31 décembre 1985, du 13 décembre 2000, et la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DAVAL notaire à PALINGES le 16 septembre 1964, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 8 octobre 1964, volume 5525, numéro 11.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de PARIS 1 le 16 juillet 2021 ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 27 juillet 2021, pour se terminer le 26 juillet 2030.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

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

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

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

DROIT AU RENOUELEMENT

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

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

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

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

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

AMIANTE

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

Dans le cadre de présence de matériaux A et B, le dossier technique amiante doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare que le dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi le 19 juillet 2018 par la Société CAPDIAG, lequel demeure ci-annexé.

Le preneur déclare en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et en faire son affaire personnelle.

Le preneur déclare en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et en faire son affaire personnelle.

Attestation de superficie

Une attestation de superficie du lot numéro deux a été établie le 19 juillet 2018 par la Société CAPDIAG et est ci-annexée. Il en résulte une superficie privative totale dudit lot de 64,78 mètres carrés, dans les termes de la Loi Carrez.

Le preneur déclare en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et en faire son affaire personnelle.

Termites

Un rapport constatant l'absence d'indices de traces de termites le jour de l'expertise, dans le lot numéro deux, a été établi le 19 juillet 2018 par la Société CAPDIAG et est ci-annexé

Le preneur déclare en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et en faire son affaire personnelle.

Attestations

Sont demeurées ci-annexées, concernant la Société CAPDIAG :

- Une attestation sur l'honneur du gérant de cette Société, conformément à l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en date du 9 février 2018.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société CAPDIAG le 19 juillet 2018, et est ci-annexé.

Le preneur déclare en avoir connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant les présentes et en faire son affaire personnelle.

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

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

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

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

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

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les parties déclarent que le bail objet des présentes n'est pas concerné par l'obligation de production d'une annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, la surface des locaux loués étant inférieure à deux mille mètres carrés.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 26 juillet 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est demeuré annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de vente de tout article d'équipement de la personne, accessoires, maroquinerie, chaussures, gadgets, bazar, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

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

CHARGES ET CONDITIONS**-ETAT DES LIEUX -**

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est en outre expressément convenu entre les parties, ainsi que le preneur s'y oblige, que :

- Le preneur devra conserver le siphon du water-closet,
- Les murs en pierre apparente ne devront pas être percés, ni peints, ni recouverts d'un revêtement de quelque sorte que ce soit.

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

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

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

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux

travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

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

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

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

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

Il est toutefois précisé que :

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

- cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

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

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

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

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

Les comptes-rendus des trois dernières assemblées générales des copropriétaires sont annexés aux présentes.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage de l'immeuble et aux dispositions du règlement de copropriété, ainsi que du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi

que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement de copropriété en vigueur a été remise au preneur.

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

Le preneur devra gérer de façon autonome ses ordures, les locaux n'étant pas compris dans le périmètre de gestion du gardien ou de la gardienne de l'immeuble.

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION -

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

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

ENSEIGNES.- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou

son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

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

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée aux présentes.

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

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

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

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

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

meubles les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

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

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

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

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen présentant des garanties équivalentes et figurer dans les contrats d'assurance.

La police souscrite par preneur devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

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

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

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

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

- VISITE DES LIEUX.

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

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à

déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

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

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (22 200,00 EUR)** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en **DOUZE (12)** termes égaux de **MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (1 850,00 EUR)** chacun.

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

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

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à **CENT EUROS (100,00 EUR)** par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable **d'avance, le premier de chaque mois** et pour la première fois le 1^{er} septembre 2021, une franchise de loyer étant expressément convenue entre les parties jusqu'à cette date,

REVISION LEGALE DU LOYER

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

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

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

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du **1er trimestre de l'année 2021, s'élevant à 116,73.**

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

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

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

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le **PRENEUR** a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au **BAILLEUR** qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **TROIS MILLE SEPT CENTS EUROS (3 700,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres. En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

En cas de résiliation consécutive à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu,

nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

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

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

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

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

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

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

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare ne pas vouloir à ce jour assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, ; toutefois le bailleur se réserve la faculté d'opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée en cours de contrat, sous réserve du respect des dispositions légales alors en vigueur. Dans l'hypothèse où cette option serait exercée par le bailleur, la taxe sur la valeur ajoutée serait à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné, en cas d'option pour l'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée, de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1

et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée, le cas échéant, dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs, lorsqu'elle est due.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

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

IMMATRICULATION

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

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

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

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

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

ABSENCE D'ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

PRESCRIPTION

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

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur à son adresse indiquée ci-dessus.
- Le preneur en son siège social indiqué ci-dessus.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE - RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

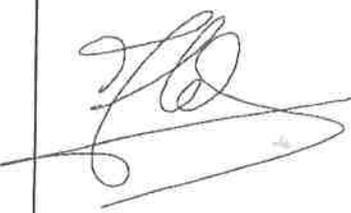
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. SOLE-BLANCO Tomas a signé à BRY SUR MARNE le 27 juillet 2021</p>	
<p>M. HALIMI Maxime agissant en qualité de représentant a signé à BRY SUR MARNE le 27 juillet 2021</p>	
<p>et le notaire Me JACQUEMARD ODILE a signé à BRY SUR MARNE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT SEPT JUILLET</p>	

EN CONSÉQUENCE:

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A EXÉCUTION,

AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA MAIN,

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE COPIE EXÉCUTOIRE A ÉTÉ SCÉLÉE, SIGNÉE ET DELIVRÉE A Monsieur Tomas SOLE-BLANCO.

POUR COPIE EXÉCUTOIRE, CERTIFIÉE CONFORME A LA MINUTE ET DELIVRÉE SUR 24 PAGES, SANS RENVOI NI MOT NUL.



Les présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou addition
sont signées à la dernière page.
Application du décret n° 2005-973 du
10.08.05 ART 14-34.

42406

OJA/MB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE QUATRE AOÛT**

**A BRY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 86 avenue Georges Clémenceau, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Odile JACQUEMARD, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à BRY-
SUR-MARNE (94360), 86 avenue Georges Clémenceau,**

A reçu le présent acte contenant AVENANT A BAIL COMMERCIAL.

ENTRE

BAILLEUR :

Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO**, retraité, époux de Madame Arlette Ketty **DELATTRE**, demeurant à MONTREUIL (93100) 105 rue Babeuf.

Né à BARCELONE (ESPAGNE) le 5 juillet 1932.

Marié à la mairie de PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 29 juillet 1967 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître **LESGUILLIER BARATTE**, notaire à PARIS, le 19 juillet 1967.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité espagnole.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

PRENEUR :

La Société dénommée **ALAIN JOSEPH**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 6 Rue Clauzel 5 rue Navarin, identifiée au SIREN sous le numéro 901 338 079 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO** est présent à l'acte.

- La Société dénommée **ALAIN JOSEPH** est représentée à l'acte par Monsieur Maxime HALIMI, agissant en qualité de Président de ladite Société, ayant tous pouvoirs à cet effet conformément aux dispositions statutaires et à l'objet social, et déclarant en outre être associé unique de cette société.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements et incapacité quelconque, tel qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul déclare qu'il a la libre disposition des locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Tomas SOLE-BLANCO

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte de séjour temporaire.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société ALAIN JOSEPH

- Statuts mis à jour,
- Nomination,
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents, dont une copie est demeurée ci-annexée ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement à la conclusion de l'avenant au bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu le 27 juillet 2021, par Maître Odile JACQUEMARD, notaire à BRY-SUR-MARNE, consenti par Monsieur Tomas SOLE-BLANCO au profit de la société dénommée SAS ALAIN JOSEPH pour une durée ayant commencée à courir le 27 juillet 2021, pour se terminer le 26 juillet 2030.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT**
75009 6 Rue Clauzel, 5 rue Navarin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AF	93		00 ha 05 a 52 ca

Le lot de copropriété suivant :**Lot numéro deux (2)**

Dans le premier corps de bâtiments, au rez-de-chaussée :
 Boutique de gauche dans le premier corps de bâtiments, comprenant :
 - une boutique proprement dite avec arrière-boutique, dégagement,
 - droit d'accès par la rue Clauzel et en outre par deux portes particulières
 donnant sous la voûte cochère à gauche,
 - droit aux water-closets communs,
 - cave numéro trois au sous-sol
 Et les trente-cinq /mille dix-septièmes (35 /1017 èmes) des parties communes
 générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni
 réserve.

Plan du lot

Une photographie du plan du lot de copropriété objet des présentes, annexé à
 l'acte de dépôt de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par
 Maître LEFEBVRE notaire à PARIS le 29 février 1952, demeure annexée à l'acte reçu
 par Maître Odile JACQUEMARD, notaire à BRY-SUR-MARNE (94360), le 27 juillet
 2021, contenant Bail commercial entre Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO** et la société
 dénommée **ALAIN JOSEPH**, visé sous le paragraphe « exposé » des présentes.

Aux termes dudit acte la société dénommée **ALAIN JOSEPH**, le **BAILLEUR**
 avait déclaré que :

- La boutique dépendant du lot de copropriété numéro 2 est représentée sous
 liseré jaune sur ledit plan, du côté de la rue Clauzel, et que la cave est représentée
 sous le numéro 3 de ce plan,
- Le WC commun apparaissant dans la cour commune sur ce plan n'existe
 plus à ce jour.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division
 et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEBVRE
 notaire à PARIS le 29 février 1952 publié au service de la publicité foncière de PARIS
 3 le 25 mars 1952, volume 1517, numéro 27.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN AUGOUARD, notaire à PARIS
 le 10 janvier 1974, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 20 février
 1974, volume 912, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE, notaire à PARIS le 21 mai
 1987, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 16 juillet 1987, volume
 1987P, numéro 4117.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LECUYER, notaire à PARIS le 25 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 23 février 1995, volume 1995P, numéros 1066, 1067 et 1068.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 8 février 1995 et publié au service de la publicité foncière.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LECUYER, notaire à PARIS le 28 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 4 octobre 2004, volume 2004P, numéro 6249.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 22 octobre 2004 et publié au service de la publicité foncière le 27 octobre 2004 volume 2004P numéro 6759.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 juillet 1965, ni avec les lois du 31 décembre 1985, du 13 décembre 2000, et la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DAVAL notaire à PALINGES le 16 septembre 1964, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 8 octobre 1964, volume 5525, numéro 11.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de PARIS 3 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de PARIS 1.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître Odile JACQUEMARD, notaire à BRY-SUR-MARNE (94360), le 27 juillet 2021, contenant bail commercial entre Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO** et la société dénommée **ALAIN JOSEPH**, il a été stipulé ce qui suit en ce qui concerne la destination des lieux loués :

« DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de vente de tout article d'équipement de la personne, accessoires, maroquinerie, chaussures, gadgets, bazar, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

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

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

Les parties sont convenues de modifier le bail aux termes du présent avenant, en ce qui concerne la destination des lieux loués rappelée ci-dessus.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant à bail commercial objet des présentes.

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

D'un commun accord entre les parties, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** conviennent par les présentes de supprimer le paragraphe « **DESTINATION DES LIEUX LOUES** » rappelé en l'exposé qui précède, de l'acte de bail commercial consenti par Monsieur Tomas SOLE-BLANCO au profit de la société dénommée ALAIN JOSEPH aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître Odile JACQUEMARD, notaire à BRY-SUR-MARNE, le 27 juillet 2021, et de le remplacer par celui-ci-après :

« DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de location d'équipement sportif à disposition des clients au sein d'un centre de remise en forme, formation et information à distance de conseils en matière de sport bien-être, mise en place d'outils en ligne, vente d'accessoires de sport, la vente de compléments alimentaires, vente de produits d'hygiène et de cosmétiques et bien être.

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

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

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de PARIS 1 le 27 juillet 2022, dont une copie demeure ci-annexée, ne révèle aucune inscription empêchant la réalisation des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la société dénommée SAS ALAIN JOSEPH, ainsi que son représentant l'y oblige.

CONCLUSION DE L'AVENANT

Les parties déclarent que les stipulations de cet avenant ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent avenant et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, auxquelles les parties consentent, celles-ci déclarent que les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Tomas **SOLE-BLANCO** : asoleb@dbmail.com

La société dénommée **ALAIN JOSEPH** : maximehalimi@yahoo.fr

ABSENCE D'ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent avenant à bail commercial.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

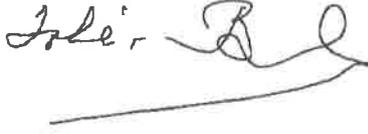
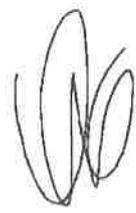
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. SOLE-BLANCO Tomas a signé à BRY SUR MARNE le 04 août 2022</p>	
<p>M. HALIMI Maxime agissant en qualité de représentant a signé à BRY SUR MARNE le 04 août 2022</p>	
<p>et le notaire Me JACQUEMARD ODILE a signé à BRY SUR MARNE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUATRE AOÛT</p>	

SELASU
Olivier Michel
 Huissier de Justice associé
 31 Bis Rue Victor Massé
 75009 PARIS
 Téléphone : 01 88 40 26 55
 E-mail : olivier.michel@huissier-justice.fr

MOYENS DE PAIEMENT
 Par virement bancaire :
 Caisse des Dépôts et Consignations
 IBAN : FR 88 40031 00750
 0000463194W 47
 BIC : CDCGFRPPXXX

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art-R.444-8	51.58
SCT-Art A.444-48	9.40
Total H.T.	60.98
T.V.A à 20 %	12.20
Lettre	2.86
TAXE	0.00
Total TTC	76.04

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Art-R.444-8	51.58
SCT-Art A.444-48	9.40
Total H.T.	60.98
T.V.A à 20 %	12.20
TAXE	0.00
Total TTC	73.18

Les articles se réfèrent au Code de Commerce

SCT : Frais de Déplacement
 DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

A : SAS ALAIN JOSEPH

Cet acte a été remis au destinataire par

L'Huissier de Justice

Clerc assermenté

Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

I - REMISE A PERSONNE / REMISE A PERSONNE MORALE

Au destinataire (personne physique) ainsi déclaré, rencontré à son domicile sur son lieu de travail en notre étude

Au destinataire (personne morale) a ainsi déclaré M Nom : Prénom :

Représentant légal Habilité à recevoir l'acte Qualité :

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec l'expédition de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Au domicile élu par le destinataire à

qui a déclaré être Représentant légal Habilité à recevoir l'acte

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec l'expédition de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

N'ayant pu, lors de mon passage, rencontrer le destinataire du présent acte, celui-ci étant

Absent lors de mon passage Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées:

Sur son lieu de travail qui n'a pu ou voulu m'être communiqué Absent de son lieu de travail:

Sur son lieu de travail hors de mon ressort territorial Sur son lieu de travail

II - REMISE A DOMICILE - A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU

L'expédition de l'acte a été remis, sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que, d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et, l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli, à

Nom : Prénom : Qualité :

Qui a accepté de recevoir l'expédition de l'acte et confirmé le domicile. Un avis de passage daté a été laissé ce jour conformément à l'article 655 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C., comportant les mêmes mentions que l'avis de passage, a été adressée au destinataire avec l'expédition de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

III - REMISE EN L'ETUDE

L'expédition du présent acte a été déposée ce jour en mon Etude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que, d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile

Personne ne répondant à mes appels Maison / Bureau / local fermé(e) lors de mon passage

La personne présente refuse l'acte :

Détail des vérifications : Le nom du destinataire figure :

Le tableau des occupants Boîte aux lettres

Les listes électorales de la commune

Porte de l'habitation Sonnette de l'habitation:

Enseigne commerciale sur l'immeuble

Confirmation du domicile par :

Voisinage Gardien

Mairie Registre du Commerce et des Sociétés:

Annuaire électronique la personne rencontrée:

Les commerçants du quartier

Destinataire de l'acte déjà connu de l'Etude

Le facteur rencontré par hasard sur les lieux

Il vous appartient, dans les plus brefs délais, de retirer le présent acte ou de le faire retirer par toute personne que vous aurez spécialement mandatée par écrit à cet effet contre récépissé ou émargement. L'expédition de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'Huissier de Justice en est déchargé. 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 à l'article 658 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec l'expédition de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

IV - PERQUISITION

N'ayant pu trouver l'intéressé, et après avoir effectué diverses recherches, j'ai pu découvrir que l'intéressé résidait actuellement :

Ne pouvant régulariser l'acte à cette adresse, j'ai converti le présent en procès verbal de perquisition pour servir et valoir ce que de droit.

L'expédition de cet acte comporte 19 feuilles.

Visées par l'Huissier de Justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

Acte signé par :

Olivier Michel
 Huissier de justice associé

