

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°	Lieu-dit	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 COPROPRITE

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 publiée 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 (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. »*

**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 (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. »*

## **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](mailto:asoleb@dbmail.com)

La société dénommée **ALAIN JOSEPH** : [maximehalimi@yahoo.fr](mailto: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](mailto: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><b>M. SOLE-BLANCO</b> <b>Tomas a signé</b> à BRY SUR MARNE le 04 août 2022</p>	
<p><b>M. HALIMI Maxime</b> <b>agissant en qualité</b> <b>de représentant a</b> <b>signé</b> à BRY SUR MARNE le 04 août 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>JACQUEMARD ODILE a</b> <b>signé</b> à BRY SUR MARNE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE QUATRE AOÛT</p>	