

101076607

AA/AA/

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

**A ANTIBES (Alpes-Maritimes), 38 Boulevard Albert 1^{er}, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Aline VALLI épouse AMABLE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée «Aline VALLI épouse AMABLE, Fabrice ARBAUD,
Aline BRIGNON et Alexandre MITOV, Notaires, associés d'une Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à ANTIBES, 38 Boulevard Albert
1^{er}, soussigné,**

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL COMMERCIAL.

ENTRE

Madame Annick Danielle Françoise **MAZEAS**, sans profession, demeurant à
ANTIBES (06600) 4 avenue Edmond Salvy Le Fontainebleau .

Née à SOUSSE (TUNISIE), le 5 décembre 1938.

Veuve de Monsieur Gérard Marcel Charles Jean **LEPRINCE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Bruno François **LEPRINCE**, Ingénieur télécom, demeurant à
CRETEIL (94000) 5 rue Perrault.

Né à CAYENNE (97300) le 28 juin 1960.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Marc Georges Charles **LEPRINCE**, Ingénieur Télécom, époux de
Madame Isabelle **THOUMIN**, demeurant à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980) 13 rue
des Eglantiers.

Né à PAPEETE (98714) le 6 décembre 1963.

Marié à la mairie de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44240) le 10 juillet 1999
sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles

1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Thierry VINCENDEAU, notaire à NANTES, le 28 juin 1999.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean Gérard **LEPRINCE**, Directeur de Société, époux de Madame Stéphanie Martine **GRADEL**, demeurant à BORDEAUX (33000) 3 impasse Guestier.

Né à PAPEETE (98714) le 2 juillet 1968.

Marié à la mairie de BORDEAUX (33000) le 16 juillet 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Maryvonne Anne **LEPRINCE**, responsable fonctionnelle, épouse de Monsieur Patrick René Jean **ORSATELLI**, demeurant à FREJUS (83600) 151 avenue de la Biche.

Née à PAPEETE (98714) le 31 mars 1965.

Mariée à la mairie de LE THORONET (83340) le 30 octobre 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente 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

La Société dénommée **SOSMART DK**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2000 €, dont le siège est à DUNKERQUE (59140), 3 Rue de la Marine, identifiée au SIREN sous le numéro 979464526 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

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

- Madame Annick MAZEAS
- Monsieur Bruno LEPRINCE
- Monsieur Marc LEPRINCE
- Monsieur Jean LEPRINCE
- Madame Maryvonne LEPRINCE,

Tous les cinq à ce non présents mais représentés par :

Monsieur Jérôme ROSSI clerc du notaire soussigné en vertu de cinq procurations ci-annexées.

- La Société dénommée SOSMART DK est représentée à l'acte par :

Madame Jessica GUTIERES clerc du notaire soussigné en vertu des pouvoirs qui lui ont été consenti par Monsieur Ruben GRANGE né à DUNKERQUE le 3 mai 1992 demeurant à TETEGHEM 59229, 18 Rue Jean-Jacques Rousseau aux termes d'une procuration sous seing privé signée en la forme électronique en date du 16 janvier 2024 ci-annexée.

Monsieur Ruben GRANGE gérant de la société SARL HOLDING KAIROS, société à responsabilité limitée au capital de 55 000 €, ayant son siège social sis 18 rue Jean-Jacques Rousseau 59229 TETEGHEM-COUDEKERQUE-VILLAGE, immatriculée au RCS de Dunkerque sous le numéro 853 774 628 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

La société SARL HOLDING KAIROS agissant elle-même en sa qualité d'associé unique et président de la société SASU SOSMART DK et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

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.

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

Par acte notarié reçu par Maître Christian Simon le 10 octobre 1990, les consorts Leprince, aux droits desquels viennent actuellement Mme Annick Mazeas veuve LEPRINCE, Messieurs Bruno, Marc, Jean LEPRINCE et Madame Maryvonne LEPRINCE (ci-après désignés comme « le bailleur »), ont donné à bail commercial à la SARL Vensi, aux droits de laquelle vient actuellement la SOSMART DK, des locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble collectif situé à Dunkerque, 3 rue de la Marine, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juillet 1989.

Par acte notarié reçu par Me Christian Simon le 19 octobre 1995, la SARL Vensi a cédé le droit au bail à la société Prototype.

Par acte sous seing privé du 15 mai 2023, Mme Annick Mazeas usufruitière desdits locaux a consenti à la société Prototype, en renouvellement du bail du 10 octobre 1990, un nouveau bail commercial pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juillet 2023 pour se terminer le 30 juin 2032, moyennant un loyer annuel de 12 000 €. Ce bail sera désigné ci-après comme « le Bail ».

Suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour préalablement aux présentes la société PROTOTYPE a cédé à la société SOSMART DK ledit droit au bail.

Aux termes de cet acte, les bailleurs susnommés ont :

- agréé la cession du droit au bail et le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le **CEDANT** de son obligation de solidarité au paiement du loyer et ce pendant trois années à compter de la cession,
- agréé l'activité du **CESSIONNAIRE** dans ses locaux, savoir : vente d'accessoires de smartphones, tablettes et produits high tech, réparation de smartphones, tablettes et produits high Tech, achat/vente de smartphones, tablettes et produits high Tech.

En outre, il est ici indiqué que le bail du 15 mai 2023 a été signé par Madame Annick MAZEAS veuve LEPRINCE, usufruitière des locaux.

L'article 595 du code civil précise en son quatrième alinéa que l'usufruitier ne peut sans le concours du nu-propiétaire donner à bail un immeuble à usage commercial.

Messieurs Bruno, Jean et Marc LEPRINCE et Madame Maryvonne ORSATELLI née LEPRINCE, en leur qualité de nus-propiétaires ont déclaré audit acte ce qui suit littéralement retranscrit :

- vouloir réparer cette irrégularité,
- confirmer le bail du 15 mai 2023,
- et se le tenir pour agréable.

Enfin, aux termes du bail du 15 mai 2023, sous le paragraphe REVISION DU LOYER, il est indiqué :

« La **révision annuelle** qui sera appliquée se fera suivant l'indice des loyers commerciaux connu à ce jour qui est de 126,13 (indice du troisième trimestre 2022 paru le 25 mars 2023).

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, **à l'expiration de chaque période triennale**,... »

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné contenant cession du droit au bail par la société PROTOTYPE à la SAS SOSMART DK, les parties aux présentes se sont engagées dès la signature de l'acte de cession du droit au bail par la société PROTOTYPE à la SAS SOSMART DK, à régulariser un avenant audit bail afin de modifier ainsi qu'il sera dit ci-après :

- la destination des locaux objet du bail
- la clause relative à la révision du loyer compte tenu de l'erreur matérielle sus visée.

Ceci exposé, il est passé à l'avenant objet des présentes

Les bailleurs et preneur conviennent de modifier le bail du 15 mai 2023 ainsi qu'il suit :

I - DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'immeuble, objet des présentes, devra exclusivement être consacré par le preneur à :

1/ L'exploitation du commerce de prêt à porter, vente de chaussures, chemiserie, bonneterie, parfumerie et institut de beauté, coiffure, accessoires de la mode.

2/ Et/ou à l'exploitation vente d'accessoires de smartphones, tablettes et produits high tech, réparation de smartphones, tablettes et produits high Tech, achat/vente de smartphones, tablettes et produits high Tech.

Le preneur ne pourra exercer même à titre provisoire l'une des activités ci-dessous citées : bars, cafeterias, restaurants, pizzerias, snacks, kebabs, salons de thé, salles de jeux, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, animaleries, toiletages animaux, vétérinaires, salle de gymnastique ou de danse, pompes funèbres, articles funéraires, pressing, laveries, nettoyyages à sec...

Il devra imposer ces conditions à tout cessionnaire de son fonds de commerce, à peine de résiliation du bail.

II – INDEXATION DU LOYER

Aux termes du bail du 15 mai 2023, il a été convenu de la clause suivante littéralement retranscrite :

« REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus sera révisable dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents concernant les loyers d'immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, et pour la première fois le 01er juillet 2024. La révision annuelle qui sera appliquée, se fera suivant l'indice des loyers commerciaux connu à ce jour qui est de 126,13 (indice du troisième trimestre 2022 paru le 25 mars 2023).

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice des loyers commerciaux de révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur ou le locataire, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice. En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié. En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut par un tribunal arbitral. L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le locataire à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie. »

Les parties conviennent de supprimer purement et simplement ladite clause et de la remplacer par la suivante :

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux visé à l'article L.112-2 du code monétaire et financier.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du 1^{er} juillet 2023, date d'effet du bail renouvelé, au 30 juin 2024.

A compter du 1^{er} juillet 2024 et pour chacune des années suivantes, à cette même date du 1^{er} juillet, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice et s'opèrera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au deuxième trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente

Le nouveau loyer au 1^{er} juillet de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

(Loyer en vigueur x indice du deuxième trimestre de l'année) / indice du deuxième trimestre de l'année précédente.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

Si au premier juillet 2024, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, ou s'il devenait illicite le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officiels publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher le nouvel indice en relation soit avec l'objet du contrat soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent avenant n'eut pas été conclu.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail du 15 mai 2023 sont maintenues sans aucune modification.

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 le preneur.

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.

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si les 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

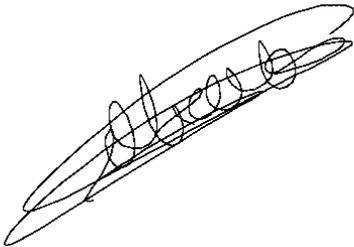
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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>Mme GUTIERES Jessica agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ANTIBES le 24 janvier 2024</p>	
<p>M. ROSSI Jérôme agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à ANTIBES le 24 janvier 2024</p>	
<p>et le notaire Me AMABLE ALINE a signé</p> <p>à ANTIBES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT QUATRE JANVIER</p>	