

BAIL COMMERCIAL

Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La SCI Marseille 4 Septembre

Société civile immobilière au capital de 100 euros,
Ayant son siège social 58, rue Perronet, 92200 Neuilly sur Seine,
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 907 527 352,

Représentée à l'acte par son co-gérant, Monsieur Yoni Djedou, dûment habilité aux fins des présentes.

*Intervenant aux présentes sous la dénomination le **BAILLEUR***

D'UNE PREMIERE PART

ET :

Y2P société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1.000 Euros, dont le siège social est situé 58 rue Perronet – 92200 Neuilly sur Seine, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 825 035 470 RCS Nanterre, représentée par Monsieur Philippe Yacharel agissant en sa qualité de Président de la société YPCM, société par actions simplifiée au capital de 34.250.607 euros, dont le siège social est situé 7, boulevard Flandrin, 75116 Paris, immatriculée sous le numéro 891 418 113 RCS Paris, elle-même agissant en qualité de président de la société Kenadon, société par actions simplifiée au capital social de 71.443.798 euros, dont le siège social est sis 58 rue Perronet, 92200 Neuilly-sur -Seine, immatriculée sous le numéro 893 080 358 RCS Nanterre, agissant elle-même en qualité de président de la société Y2P,

*Intervenant aux présentes sous la dénomination le **PRENEUR***

D'UNE DEUXIEME PART

Ensemble dénommées collectivement les **Parties** ou individuellement **Partie**.

YD
M

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

- A. Le Bailleur est propriétaire des biens immobiliers dont dépendent les locaux objets des présentes, sis **1-3, place du 4 Septembre – 13007 Marseille**, pour les avoir acquis ce jour de la société CEPAC Foncière.
- B. Le Bailleur a proposé les Locaux Loués décrits à l'Article 2 à la location et le Preneur a émis le souhait de les louer en totalité.
- C. Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

- D. En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions des articles [L. 145-1 et suivants du Code de commerce](#), mesurant exactement les conséquences de leur choix.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 : OBJET

Par les présentes, Le **BAILLEUR** donne à bail commercial dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et dans les conditions définies aux présentes, au **PRENEUR** qui accepte, les Locaux Loués décrits à l'Article 2, tels qu'ils existent avec leurs aisances et dépendances, les Parties entendant expressément soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les locaux donnés à bail dépendent d'un ensemble immobilier dont l'adresse postale est **1-3, place du 4 Septembre – 13007 Marseille** (« l'Immeuble ») et se composent de la façon suivante :

- Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13007 3 Place du 4 septembre, consistant en un immeuble élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, avec cour sur le derrière,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
834	B	45	3 place du Quatre Septembre	00 ha 01 a 07 ca

Les biens et droits immobiliers suivant(s) :

Lot numéro un (1)

La propriété d'un local à usage de cave situé au sous-sol de l'immeuble avec escalier d'accès au rez-de-chaussée et celle d'un local situé au rez-de-chaussée à usage de magasin. La jouissance privative et perpétuelle d'une remise et d'une cour située au rez-de-chaussée sur le derrière de l'immeuble. Et les cent quarante-deux/mille soixante troisièmes (142/1063èmes) des parties communes générales

Lot numéro dix (10)

Un local formé par le hall d'entrée et la cage d'escalier au rez-de-chaussée. Et les soixante-trois/mille soixante troisièmes (63/1063èmes) des parties communes générales. Etant ici précisé : - que le lot UN (1) constitue avec le local contigu dépendant de l'immeuble mitoyen sis au 1 place du 4 Septembre, cadastré section 834 B N°46, formant le lot numéro UN (1), un seul et même local à usage commercial. - que le lot 10 constituant le hall d'entrée et la cage d'escalier du rez-de-chaussée, privatisé et acquis suivant acte en date du 10 avril 1985 constitue dans les faits toujours une partie commune consistant en un hall d'entrée et la cage d'escalier, desservant les étages supérieurs du 3 Place du 4 Septembre. - que le sous-sol du lot 1 a été utilisé à un usage d'annexes à des locaux professionnels (salle des coffres d'une agence bancaire), sans garantir la régularité de cette affectation.

- Dans l'ensemble immobilier situé sur la commune de MARSEILLE (7ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 1 Place du 4 Septembre, en copropriété partie à usage d'habitation et partie à usage commercial, faisant l'angle avec la Rue Decazes, consistant en une maison élevée de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, comprenant :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : un local, une courette,
 - au premier étage : un appartement,
 - au deuxième étage : deux appartements,
 - au troisième étage : deux appartements.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
834	B	46	1 place du Quatre Septembre	01 a 35 ca

Les biens et droits immobiliers suivant(s) :

Lot numéro un (1) Un local situé au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble, comprenant :
- au rez-de-chaussée : un local avec la jouissance exclusive d'une courette, et escalier d'accès au sous-sol, - au sous-sol : caves Et les trois cent trente-huit/millièmes (338/1000èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que le lot numéro UN (1) est relié au lot numéro UN (1) dépendant de l'immeuble mitoyen sis au 3 Place du 4 Septembre cadastré section 834 B N°45, et que ces deux locaux forment ensemble un seul et même local.

Tels que lesdits locaux (les « **Locaux Loués** ») se poursuivent et comportent, suivant plan ci-après annexé aux présentes (**Annexe 2**), le **PRENEUR** déclarant par ailleurs parfaitement les connaître et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent Bail ou résultant du plan figurant en **Annexe 2** et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties au jour de la prise d'effet des présentes.

ARTICLE 3 : DUREE ET PRISE D'EFFET

La date à laquelle le présent bail commence à courir est le 1^{er} janvier 2022 (la « **Date de Prise d'Effet** »).

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX (10) ANNEES** entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet précisée ci-dessus.

En application de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, le présent bail étant consenti et accepté pour une durée ferme de six (6) ans.

Le **PRENEUR** aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de la sixième année du Bail, puis à l'expiration de chaque période triennale ultérieure, sous réserve d'en avertir le **BAILLEUR** par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance, suivant les prescriptions légales en vigueur.

En cas de renouvellement du présent bail, les Parties conviennent que la durée de chaque bail renouvelé sera de neuf (9) années entières et consécutives, sauf accord des Parties pour une durée plus longue au moment du renouvellement considéré.



En cas de refus de renouvellement comportant offre d'indemnité d'éviction, délivré par le **BAILLEUR** pour la fin du bail ou de ses éventuels renouvellements, il est convenu que le **PRENEUR** s'oblige à informer le **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins trois mois à l'avance de son intention de quitter les Locaux.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Le **PRENEUR** ne pourra utiliser les Locaux Loués qu'à usage exclusif de « mise à disposition d'un plateau technique en vue de l'exploitation d'un centre médical, paramédical et dentaire ».

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires et occupants de l'immeuble.

Le **PRENEUR** devra veiller au respect des bonnes mœurs ainsi qu'à la tranquillité de l'immeuble et du voisinage et prendra à cet effet toutes initiatives de nature à éviter toute nuisance sonore ou olfactive et assurer la sécurité des Locaux Loués.

Le **PRENEUR** s'engage à exécuter tous travaux et aménagements, faire intervenir tous experts et acousticiens, et prendre toutes précautions techniques afin maintenir une isolation phonique et acoustique totale des Locaux Loués, le tout conformément aux dispositions du règlement de copropriété dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Le **PRENEUR** fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au **BAILLEUR** à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1 - Garnissement des locaux.

Le **PRENEUR** devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de mobilier, matériels et marchandises lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des obligations découlant du présent bail.

5.2 - Maintien en état d'exploitation.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** devra maintenir les Locaux Loués en état d'exploitation de manière permanente et sans interruption sauf pour les périodes de congés annuels.

5.3 - Autorisations administratives.

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

En conséquence, le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives requises et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux, et à leur utilisation, notamment au titre de la réglementation sur la sécurité, dont il devra justifier à première demande du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, ou à les rembourser au **BAILLEUR** quand il s'agit de l'Immeuble tous travaux nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués, y compris ceux qui seraient exigés par l'Administration et/ou toute nouvelle réglementation notamment en matière de droit du travail, d'hygiène santé ou sécurité, d'ERP ou de protection de l'environnement, à la seule exception de ceux qui relèvent de grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

En cas de défaillance du **PRENEUR** quant à la mise en conformité des Locaux Loués, le **BAILLEUR** pourra se substituer au **PRENEUR** défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

Notamment, préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, comme après achèvement de tous travaux en cours de bail, le **PRENEUR** devra justifier au **BAILLEUR** de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle notoire ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au **BAILLEUR**, à l'utilisation future des locaux et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le **PRENEUR** devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et à défaut d'exécution par ce dernier, le **BAILLEUR** pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du **PRENEUR**.

En outre, la sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat, et de leur utilisation incombe au **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les locaux.

Il appartient au **PRENEUR** de s'en informer et de procéder, s'il y a lieu, et à ses frais à tous travaux nécessaires ou utiles à cet effet sous réserve de respecter les dispositions du présent bail relatives à l'exécution des travaux.

ARTICLE 6 : LOYER

6.1 - Montant.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal, annuel, hors charges et hors TVA de **42.720 € (QUARANTE DEUX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS HT HC)**, soit 3.560 € (TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS HT HC) par mois.

Le loyer est payable mensuellement et à terme d'avance au domicile du **BAILLEUR** ou de son mandataire, au plus tard le 5 de chaque mois civil, sans qu'il y ait lieu à avis préalable, par virement sur le compte bancaire correspondant au RIB remis ce jour au **PRENEUR**, lequel s'oblige, en cas de changement de domiciliation bancaire du **BAILLEUR**, à faire effectuer les virements prévus par la présente clause sur le nouveau compte du **BAILLEUR** à première demande de celui-ci.

6.2 - Faculté d'option à la TVA

Le présent bail n'est pas assujetti à la TVA.

Néanmoins, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le **PRENEUR** ; dans cette hypothèse, le **PRENEUR** aura l'obligation d'acquitter en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le **PRENEUR** réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du **BAILLEUR**.

6.3 - Indexation.

Le loyer sera réajusté annuellement, à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce.

Les indices de référence seront :

- Pour la première indexation : le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail ;
- pour chacune des indexations postérieures : l'indice du même trimestre précédant la date d'indexation.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles, et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux commerciaux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Dans l'hypothèse où l'une des dispositions du présent article serait jugée nulle ou inapplicable, cette nullité n'affecterait pas les autres dispositions du bail, ni le principe même de l'indexation annuelle du loyer.

6.4 - Fixations ultérieures du loyer.

En cas de renouvellement du présent bail, les Parties conviennent que le loyer sera fixé à la valeur locative conformément aux articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce, le loyer de renouvellement ne pouvant en toute hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

ARTICLE 7 : ACCESSOIRES DU LOYER

7.1 - Charges.

Indépendamment du règlement par le **PRENEUR** de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc... qu'il devra acquitter directement, en en justifiant à première réquisition, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse jamais être inquiété, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR**, suivant les tantièmes correspondant au lot loué, la totalité de sa quote-part des charges de copropriété, même incombant normalement au **BAILLEUR**, à l'exception toutefois des charges qui ne peuvent être imputées au locataire, telles que limitativement énumérées par l'article R.145-35 du code de commerce, savoir :

- Les dépenses relevant des grosses réparations exclusivement visées par l'article 606 du Code civil (sauf ceux liés aux travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique) ;

- De même, si et seulement s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, les travaux de mise en conformité et ceux résultant de la vétusté ;
- Les honoraires liés à la gestion des loyers (Article R. 145-35 4° du Code de commerce) ; et
- les honoraires liés à la réalisation de travaux relevant de l'article 606 du Code civil (sauf ceux liés aux travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique).

Un inventaire des catégories de charges et impôts comportant l'indication de leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** est annexé aux présentes (**Annexe 7.1**) et un état récapitulatif annuel sera communiqué au **PRENEUR** dans le délai prévu par l'article R.145-36 du code de commerce. Il est précisé que l'énumération figurant dans cette Annexe, ne saurait constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations qui y sont mentionnées.

Les postes de charges locatives visés dans les trois derniers appels de charges ci-annexés seront également supportés par le **PRENEUR** à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du Code civil et de ceux ne pouvant être imputés au **PRENEUR** en application de l'article R.145-35 du Code de commerce (**Annexe 7.1 bis**).

Il sera par ailleurs demandé au **PRENEUR**, de verser d'avance et au début de chaque mois une provision correspondant au douzième du montant des charges de l'année civile écoulée, dans les limites précisées ci-dessus, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes par le syndic, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme mensuel suivant ladite régularisation.

Il est ici précisé que pour la première année, la provision mensuelle sur charges s'élève à **368 € (TROIS CENT SOIXANTE HUIT EUROS) hors taxes** qui sera payée en même temps que le loyer.

Cette provision ne prend pas en compte les impôts et taxes à la charge du **PRENEUR** aux termes du Bail, qui sont refacturés directement par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** se réserve le droit de réviser la provision en cours d'année ; cette révision en cours d'année ne constituant en aucun cas une obligation pour le **BAILLEUR**.

7.2 - Taxes - Impôts

a) Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous impôts et taxes dont le **BAILLEUR** pourrait être

responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de jouissance.

b) Le **PRENEUR** devra d'autre part rembourser au **BAILLEUR**, sa quote-part calculée comme pour les charges, de tous droits ou taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire des impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, ci-après annexé (**Annexe 7.1**), seuls les impôts, taxes et redevances limitativement énumérés à l'article R.145-35 du code de commerce, demeurant à la charge du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** prendra notamment à sa charge le paiement de la taxe sur les bureaux et sur les surfaces commerciales le cas échéant applicable, ainsi que de la taxe foncière et des taxes assimilées, dont le dernier avis est annexé au présent bail (**Annexe 7.2**).

Le **BAILLEUR** informera le **PRENEUR** des impôts, taxes et redevances nouveaux, dont il sera redevable envers lui.

ARTICLE 8 : DEPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au **PRENEUR**, celui-ci verse au **BAILLEUR**, une somme de **3.560 € (TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE Euros)** correspondant à UN (1) terme de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

9.1 - Prise en l'état

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre les lieux dans l'état résultant de l'état des lieux d'entrée qui sera établi par les Parties à la date de prise d'effet des présentes, sans pouvoir exiger du **BAILLEUR** aucuns travaux ni remise en état et en s'obligeant à effectuer tous les travaux éventuellement nécessaires à l'adaptation des lieux et à l'activité autorisée. A cet égard, il déclare avoir pu faire visiter les locaux par tous conseils techniques et qu'ils sont aptes à servir à l'usage auquel il les destine, sans nécessiter de travaux touchant au gros œuvre, à la structure, aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le **PRENEUR** reconnaît que le **BAILLEUR** a ainsi pleinement effectué son obligation de délivrance conforme des Locaux Loués, conformément aux dispositions des articles 1719 alinéa 1 et 1720 du Code civil.

9.2 - Travaux de mise en conformité

Le **PRENEUR** s'oblige d'autre part à effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits postérieurement à la signature des présentes par les autorités administratives et/ou requis par la copropriété ou la réglementation applicable, que ce soit lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux conformément à leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, réglementaires ou légales (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

9.3 - Entretien - Réparations

Le **PRENEUR** jouira paisiblement et raisonnablement des dits lieux (ancienne notion de « bon père de famille »), les entretiendra en bon état de réparations locatives, veillera à l'entretien complet des fenêtres et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, veillera à l'entretien et au graissage des fermetures, vitrines et rideaux métalliques et effectuera en outre pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des Locaux Loués, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** s'oblige également à tenir constamment les Locaux Loués et l'ensemble des installations et équipements qu'ils comportent, en bon état d'entretien et de fonctionnement, et toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** devra supporter les charges résultant de l'entretien, du contrôle, de la réparation, de la mise aux normes et du remplacement des équipements mis à sa disposition et supporter le coût de toute nouvelle installation à créer dans les locaux pendant la durée du bail.

Le **PRENEUR** devra par ailleurs entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le **PRENEUR** devra informer le **BAILLEUR** sans délai de toutes réparations qui pourraient être nécessaires bien qu'elles n'incombent pas à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations à sa charge, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

ARTICLE 10 : TRAVAUX

10.1 - Travaux du PRENEUR

a) Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune modification de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, voûtes ou plancher, aucune installation, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR**, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière.

Afin de permettre au **BAILLEUR** de se prononcer, le **PRENEUR** devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptifs détaillés, faisant mention de l'état existant.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le **PRENEUR** s'oblige à notifier simultanément avec son projet, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au **BAILLEUR** et à l'architecte de la copropriété de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

En cas d'autorisation, le **PRENEUR** s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, ainsi qu'il sera précisé au paragraphe c) ci-dessous, le **PRENEUR** s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser au **BAILLEUR**, et le cas échéant à l'architecte de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au **BAILLEUR**, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Tous travaux autorisés seront en toute hypothèse exécutés sous la surveillance du **BAILLEUR**, et le cas échéant de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

c) D'autre part, en cas de travaux autorisés touchant au gros œuvre ou à des éléments importants de structure, le **PRENEUR** devra, avant la réalisation des travaux, contracter – pour celles qui le concernent – ou justifier pour les autres de leur souscription par ses entreprises et son maître d'œuvre, les assurances suivantes, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes :

- Assurance maître d'ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés.
- Assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le **BAILLEUR**.
- Assurance décennale et responsabilité civile du maître d'œuvre.
- Assurance décennale et responsabilité civile des entreprises.

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** ne pourrait adresser, pour des raisons de délais notamment, un dossier d'assurance complet avant le début des travaux, il devra remettre au **BAILLEUR**, et au syndic de la copropriété le cas échéant, une attestation de son courtier d'assurance établissant que les polices d'assurance précitées ont été souscrites, à charge en outre de remettre le dossier d'assurance complet dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse au plus tard au jour de l'achèvement des travaux.

Le **PRENEUR** s'engage également à ce que les polices d'assurance souscrites par le maître d'œuvre et les entreprises effectuant des travaux sur le gros œuvre et/ou sur la structure, incluent une garantie « *dommages aux existants* » pour les dommages qui pourraient être causés à l'immeuble consécutivement aux travaux réalisés.

Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il jugera utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire **BAILLEUR** ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le **PRENEUR**.

d) Le **PRENEUR** devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le **BAILLEUR** de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

e) L'autorisation de travaux donnée par le **BAILLEUR** sera toujours une autorisation de principe n'impliquant aucune garantie du **BAILLEUR** que les travaux autorisés ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, que les locaux sont aptes à permettre leur réalisation selon les plans et desiderata du **PRENEUR** et dans les délais qu'il a prévus, le **PRENEUR** s'obligeant à faire son affaire sans recours contre le **BAILLEUR** de toute modification devant être apportée à ses projets, ou voire même de leur abandon. Le **PRENEUR** devra remettre spontanément au **BAILLEUR** les justificatifs de dépôt des demandes préalables de travaux, des affichages des déclarations préalables de travaux, des déclarations d'achèvement des travaux, ainsi que des certificats de non opposition et de conformité.

f) A la fin du présent bail, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le **PRENEUR**, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.

Le **BAILLEUR** pourra d'autre part, en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état initial mais uniquement du chef des travaux du **PRENEUR** qui n'auraient pas été autorisés par le **BAILLEUR**.

10.2 - Travaux du **BAILLEUR**

Le **PRENEUR** devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le **BAILLEUR** et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait QUARANTE (40) jours. Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges pendant les QUARANTE (40) premiers jours de travaux. Au-delà de QUARANTE (40) jours de travaux, le **PRENEUR** bénéficiera d'une réduction de son loyer mensuel proportionnelle à la superficie des locaux ne pouvant être exploitée et ce, pendant toute la durée desdits travaux.

Il devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations,

d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

Il devra déposer à ses frais et sans délais, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution de tous travaux par le **BAILLEUR**, la copropriété ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Il devra de même déposer et remonter à ses frais et sans délais lors de l'exécution de travaux concernant la façade, tous les agencements, enseignes, etc..., susceptibles de gêner la réalisation des travaux.

Le **PRENEUR** devra supporter en outre sans indemnité ni recours contre le **BAILLEUR**, par dérogation en tant que de besoin à l'article 1723 du Code Civil, toutes modifications qui pourraient être apportées à l'immeuble, en ce compris les accessoires de la chose louée.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, (i) un état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les Locaux Loués et l'Immeuble dans les trois années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût, ainsi (ii) qu'un état prévisionnel des travaux devant être réalisés par le **BAILLEUR** dans les Locaux Loués et l'Immeuble dans les trois années suivantes, avec une estimation de leur coût, figurent en **Annexe 10.2** aux présentes, aux seules fins d'information du **PRENEUR**.

Par ailleurs, par application du texte susvisé, le **BAILLEUR** transmettra au **PRENEUR**, au cours du premier trimestre de chaque année civile, une mise à jour des états récapitulatifs et prévisionnels. Par ailleurs, le **BAILLEUR** transmettra au **PRENEUR**, sur demande de ce dernier, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Les charges relatives à la réalisation de ces travaux (dès lors qu'ils sont refacturables au **PRENEUR**), seront calculées au prorata de la quote-part correspondant aux Locaux Loués.

Cependant, le **PRENEUR** ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du **BAILLEUR** la réalisation des travaux mentionnés dans lesdits états, le **PRENEUR** ayant consenti à prendre à bail les Locaux Loués dans les conditions prévues au présent Bail. Le **BAILLEUR** restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble. Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du **PRENEUR**, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

Sont également annexés aux présentes, les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires (**Annexe 10.2 bis**).

ARTICLE 11 : JOUISSANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra se conformer aux usages en vigueur ainsi qu'au règlement de copropriété dont il déclare avoir pris connaissance ; en outre, il s'oblige à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises dans les parties communes de l'immeuble ; ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, des ou sur les parties communes de l'immeuble ou encore concernant un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail.

2°) Ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun moteur ou machine, créant un trouble aux occupants de l'immeuble.

3°) Faire son affaire personnelle du stockage de ses déchets, les trier si besoin est, et les évacuer au fur et à mesure et s'obliger, pour ce faire, à souscrire un contrat adapté aux volumes de ses déchets en vue de leur enlèvement et à en justifier au **BAILLEUR** à première demande.

4°) Prendre toutes les mesures nécessaires, à ses frais et sans recours contre le **BAILLEUR**, pour éliminer insectes et tous autres animaux nuisibles.

5°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

6°) Ne pouvoir utiliser dans les Locaux Loués d'appareils à combustion lente, le **PRENEUR** s'obligeant à faire ramoner à ses frais et sous sa responsabilité par l'entrepreneur du **BAILLEUR**, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les Locaux Loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire, suivant les prescriptions administratives, et au moins une fois par an.

7°) S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

8°) Déclarer à la Mairie et au **BAILLEUR**, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage, en cas de découverte d'une telle contamination.

9°) Ne pouvoir faire dans les Locaux Loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

10°) N'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre,

perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

11°) Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par l'entrée principale des Locaux Loués donnant sur la rue, et aux horaires d'usage.

12°) Le **PRENEUR** devra, pour toutes enseignes, obtenir l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR** et de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises, le **PRENEUR** devant veiller à ce que l'enseigne qu'il aura installée soit toujours solidement fixée et faire en toute hypothèse son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au **BAILLEUR** à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient résulter d'un dommage causé par ladite enseigne.

13°) Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

En cas de destruction totale des Locaux Loués par cas fortuit ou force majeure, le Bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** et réciproquement.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction partielle par cas fortuit ou force majeure :

- a) Dans l'hypothèse où le sinistre aurait pour conséquence de rendre inexploitable une surface représentant moins de 50% des Locaux Loués, le Bail ne sera pas résilié et le **PRENEUR** bénéficiera d'une réduction de loyer proportionnelle à la surface des Locaux Loués rendue inexploitable ;
- b) Dans l'hypothèse où le sinistre aurait pour conséquence de rendre inexploitable une surface représentant plus de 50% des Locaux Loués, le **PRENEUR** pourra soit demander la résiliation du Bail, soit bénéficier d'une réduction de loyer proportionnelle à la surface des Locaux Loués rendue inexploitable.

ARTICLE 12 : VISITE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra laisser visiter à tout moment les lieux par le **BAILLEUR** et / ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par ses soins aux fins de lui permettre de s'assurer de leur état, prendre plus généralement les mesures conservatoires de ses droits, faire effectuer les réparations ou tous travaux qu'il jugerait utiles ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire, après notification au **PRENEUR** au moins 48 heures avant ladite visite.

Le **PRENEUR** s'oblige également à souffrir à première demande du **BAILLEUR**, à quelque époque que ce soit, l'apposition de tous panneaux, écriteaux ou affiches, destinés à la re-commercialisation des locaux, à charge pour le **BAILLEUR** de faire choix d'un emplacement causant la moindre gêne possible à l'exploitation du **PRENEUR**.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITE ET RECOURS

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité contre le **BAILLEUR**, et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le **BAILLEUR** n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

2°) En cas de modification ou suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le **BAILLEUR** une simple faculté,

3°) En cas d'interruption inférieure à deux mois dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble,

4°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le **PRENEUR** devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le **BAILLEUR**,

5°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le **PRENEUR** devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

6°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le **PRENEUR** directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

ARTICLE 14 : ASSURANCES

1°) Le **PRENEUR** devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les Locaux Loués, les mobiliers, matériels et marchandises garnissant ces derniers, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins et la perte d'exploitation sur une période de douze mois minimum auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable disposant d'un établissement en France et pour une valeur suffisante.

De convention expresse, toutes indemnités dues au **PRENEUR** par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, affectant les biens ci-dessus désignés, seront affectés au privilège du **BAILLEUR**, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues. Le **PRENEUR** devra informer de cette clause, les compagnies d'assurances concernées.

2°) Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours et action quelconques contre le **BAILLEUR** du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds, en ce compris les éléments incorporels attachés audit fonds. Les polices souscrites par le **PRENEUR** devront comporter une clause de renonciation à recours contre le **BAILLEUR**.

Réciproquement, le **BAILLEUR** s'engage à renoncer et à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs contre le **PRENEUR** et ses assureurs des chefs précités.

3°) Dans le cas où les activités exercées par le **PRENEUR** entraîneraient, soit pour le **BAILLEUR**, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** sera tenu tout à la fois d'indemniser le **BAILLEUR** du montant de la surprime payée par lui et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

4°) Les polices d'assurances du **PRENEUR** devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au **BAILLEUR** et en vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le **PRENEUR** devra adresser au **BAILLEUR**, avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme de ses polices ou une attestation de sa compagnie d'assurance ou de son courtier, détaillant précisément les risques couverts et mentionnant la renonciation à recours que le **PRENEUR** s'est obligé à imposer à son assureur ; il devra d'autre part justifier du maintien de la police et de l'acquit de ses primes en adressant au **BAILLEUR** chaque année, à la date d'anniversaire du présent bail, sans mise en demeure préalable, l'attestation délivrée à cet effet par sa compagnie d'assurances ou son courtier.



ARTICLE 15 : EXPLOITATION – SOUS-LOCATION - CESSION

1°) Le **PRENEUR** devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra en conséquence se substituer toute personne physique ou morale, même à titre gratuit et / ou temporaire, dans les Locaux Loués, en ce compris dans le cadre d'un contrat de location-gérance ; il ne pourra non plus y domicilier toute autre personne physique ou morale, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du **BAILLEUR**.

2°) Le **PRENEUR** ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux Loués, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du **BAILLEUR** et sauf exception stipulée expressément au présent article.

Il est d'ores et déjà accepté par le **BAILLEUR** au titre du présent bail toute sous-location par le **PRENEUR** à une entité présentant les caractéristiques suivantes : (i) toute société commerciale qui contrôle le Preneur au sens de l'article L. 233-3 I 1° du code de commerce (« Société Mère »), (ii) toute filiale contrôlée directement ou indirectement par la Société Mère, ou (iii) toute association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 ayant une activité de centre médical, paramédical et dentaire et ayant un lien contractuel avec le **PRENEUR** sous forme de prestations de gestion administrative et financière du **PRENEUR** pour le compte de ladite association.

Dans l'hypothèse où la sous-location des Locaux Loués serait autorisée, le **PRENEUR** devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

Dans l'hypothèse où le **BAILLEUR** autoriserait le **PRENEUR** à sous-louer tout ou partie des locaux objets des présentes, ce dernier devra se porter garant et répondant solidaire de son sous-locataire.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

3°) Le **PRENEUR** ne pourra apporter ou céder son droit au présent bail, ni partiellement ni en totalité.

Toutefois, dans l'hypothèse où le **PRENEUR** céderait la totalité du fonds de commerce exploité dans les lieux il pourra concomitamment à la cession du fonds, céder à l'acquéreur de ce dernier, le droit au présent bail.

a) **Dette locative antérieure à la cession.** Aucun apport ou cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige. En outre le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise

d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession.

En particulier, si ledit état des lieux prévu au e) ci-après fait apparaître que les locaux nécessitent des réparations, remises en état ou mises en conformité, telles que prévues aux articles 10.2 et 10.3 ci-dessus, le cessionnaire devra dans la cession, s'engager à les exécuter à ses frais, sans pouvoir opposer au **BAILLEUR** qu'ils résultent du fait du cédant.

b) En cas de cession de fonds de commerce, ou en cas de cession du droit au bail agréée par le **BAILLEUR**, dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire du **PRENEUR** ou de l'un quelconque de ses successeurs, celle-ci ne pourra en outre intervenir qu'aux conditions suivantes :

- Que le cessionnaire remette au **BAILLEUR**, un acte de garantie bancaire à première demande pour un montant égal à un an de loyer en principal en vigueur au jour de la cession, et valable jusqu'à la fin du bail en vigueur le jour de la cession et en tout état de cause pour une durée d'au moins trois années à compter de la date de prise d'effet de la cession.
- Que le cessionnaire règle l'intégralité des sommes dues par le cédant au jour de la cession, tels que loyers éventuellement révisés ou rappels, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuellement de procédure en ce compris les créances ayant leur origine antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective.

c) Garantie du cédant. Toute cession autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation, dans la limite de trois années à compter de la date d'effet de la cession. Par dérogation à l'article L-145-16-1 du Code de commerce, le **BAILLEUR** sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

d) Notification préalable et concours du BAILLEUR. Préalablement à toute cession du droit au présent bail, le **PRENEUR** devra notifier son projet de cession au **BAILLEUR** au moins de 15 jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire. Ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet d'acte de cession établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée et devra inviter le **BAILLEUR** à concourir à la cession.

La cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du **BAILLEUR**, toute clause de l'acte de cession, contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au **BAILLEUR** dans le mois de la signature, aux frais du **PRENEUR**, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

e) Etat des lieux. Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le cédant et le cessionnaire en présence du **BAILLEUR**, par acte d'huissier sans frais pour ce dernier. Un exemplaire dudit état des lieux étant remis au **BAILLEUR** en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au **BAILLEUR** dans le mois de la signature. D'autre part, l'acte de cession contiendra l'engagement par le cessionnaire d'une prise des locaux en l'état relaté par le constat des lieux, et renonciation à tout recours au titre de cet état, même pour des faits antérieurs à la cession, et quelle que soit la nature des désordres constatés.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

1°) A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou d'indemnités d'occupation ou accessoires (loyer, charges, impôts, de même que tous rappels de loyers issus d'une fixation amiable ou judiciaire et plus généralement toutes sommes dues en vertu du présent bail) à l'échéance prévue (y compris les frais de commandement et autres frais et honoraires de poursuites), comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, comme de toute violation de ses obligations par le **PRENEUR**, qu'elles découlent de la loi ou du présent contrat, un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Les parties attribuent en tant que de besoin compétence au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du **PRENEUR**.

2°) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, les sommes dues étant en toute hypothèse automatiquement majorées de 10 %.

Cette majoration reste indépendante des frais et honoraires de procédure et notamment de commandements et de recettes qui seront à la charge du **PRENEUR**, ce dernier s'obligeant à rembourser au **BAILLEUR** à première demande, sous sanction de la présente clause, toutes les sommes exposées en vue du recouvrement des sommes dues au titre des présentes à quelque titre que ce soit, ainsi que d'un intérêt conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points.

3°) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, et du dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au **BAILLEUR**, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts.

4°) L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR**, à défaut de délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de 50 %, sans préjudice du droit du **BAILLEUR** à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment, soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

ARTICLE 17 : RESTITUTION DES LIEUX

1°) Avant de déménager, le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Il devra rendre les Locaux Loués – en ce compris les travaux du **PRENEUR** devenus la propriété du **BAILLEUR** par voie d'accession – en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail, telles que stipulées aux articles 9.2 et 9.3 dont les parties conviennent expressément que leurs stipulations sont applicables à l'état dans lequel les locaux devront être restitués par le **PRENEUR** lors de son départ des Locaux Loués.

Un état des lieux sera dressé au jour prévu pour la restitution des clés, ledit état comportant en annexe le descriptif des réparations incombant au **PRENEUR** dans les termes du bail.

Le **PRENEUR** sera invité à assister à l'état des lieux par lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard 48 heures ouvrables avant la date du rendez-vous et, à défaut, l'état des lieux sera dressé au jour de l'expiration du bail par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge du **PRENEUR**.

ARTICLE 18 : TOLERANCES - INDIVISIBILITE

1°) Toutes tolérances concernant l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant modification ou suppression desdites conditions.

2°) Le bail est déclaré indivisible au seul bénéficiaire du **BAILLEUR**. En cas de copreneurs, notamment en cas de cession, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

3°) Les Parties sont pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil. Elles acceptent d'assumer le risque lié à un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Contrat et renoncent expressément à l'entière des droits découlant dudit article, dans les limites autorisées par la législation française.

ARTICLE 19 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET AUTRES DIAGNOSTICS

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA) : Conformément aux dispositions des articles R. 1334-18 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire par lettre simple. Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

La fiche récapitulative issue du DAT mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante et précisant en outre les modalités de consultation du dossier technique doit être communiquée aux occupants ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail.

Cette fiche est remise au Preneur en **Annexe 19** au présent Bail et vaut communication.

Diagnostic de Performance Energétique : Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, annexé aux présentes (**Annexe 19**).

Etat des risques et pollutions (ERP) : Les locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5, L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques. Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes (**Annexe 19**).

ARTICLE 20 : FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

20.1 - Enregistrement.

Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement aux frais et à la diligence du **PRENEUR**.

20.2 - Frais.

Chaque partie supporte les frais et honoraires de son Conseil, le cas échéant.

20.3 - Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires et toutes poursuites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

**FAIT A NEUILLY SUR SEINE, LE 21 décembre 2021
EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX**



LE BAILLEUR

SCI Marseille 4 Septembre
Monsieur Yoni DJEDOU



LE PRENEUR

Y2P
Monsieur Philippe YACHAREL

LISTE DES ANNEXES

Annexe 2. Plans

Annexe 7.1. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances

Annexe 7.1(bis). Trois derniers appels de charges

Annexe 7.2. Dernier avis taxe foncière

Annexe 10.2. Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et l'état prévisionnel des travaux envisagés au cours des trois prochaines années

Annexe 10.2(bis). Derniers procès-verbaux d'assemblée de copropriétaires

Annexe 19. Etat des risques et pollutions + diagnostics techniques

Annexe 7.1

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le **PRENEUR** remboursera notamment au **BAILLEUR** :

- Les charges communes générales, en proportion des tantièmes de copropriété ou, à défaut, de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'immeuble :
 - les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation ou ventilation, d'eau de gaz, et plus généralement, toute consommation quelles qu'elles soient, ainsi que les coûts de la création, de la réparation ou du remplacement de tout compteur et la maintenance des appareils de production d'énergie,
 - les travaux de mise en conformité des installations électriques, eau, gaz, incendie, sécurité et accessibilité des Locaux Loués aux personnes à mobilité réduite,
 - les frais de nettoyage, de déneigement et de voirie,
 - les frais de tri sélectif, compactage, stockage d'enlèvement de déchets,
 - les frais d'acquisition, de réparation et de remplacement de matériel d'entretien de toute nature nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'immeuble,
 - les frais d'entretien, de réparation, maintenance et remplacement des aménagements de hall, espaces d'accueil, palier, couloir d'accès et de circulation, des sanitaires communs,
 - les frais d'entretien de maintenance et de contrôle et de réparation de tout élément d'équipement mécanique (ascenseur, monte-charge, escalator, ...),
 - les coûts des créations, d'entretien, de maintenance, de contrôle de réparation et de remplacement des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, et équipements VMC,
 - les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation, de remplacement d'équipements de surveillance et de sécurité incendie ainsi que plus généralement, de tous équipements nécessaires à la sécurité de l'immeuble,
 - les frais d'entretien, de contrôle et de réparation de tous dispositifs d'accès à l'immeuble,

- les frais des organismes agréés ayant mission de contrôle et de vérification réglementaire de l'ensemble des parties communes des éléments d'équipement communs,
- les frais nécessaires au maintien de l'hygiène et de la salubrité de l'immeuble (dératissage, désinfection, désinsectisation, suppression amiante, suppression plomb, ...).
- les frais d'affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes, honoraires et frais d'avocats, d'huissiers, d'experts, de conseils et d'assistance, frais bancaires, frais téléphone, internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, et de manière générale, tous frais administratifs liés à la gestion de l'immeuble,
- les dépenses de charges sociales et annexes du personnel affecté à l'immeuble (gardiennage, surveillance, nettoyage, sécurité ... et tous frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les honoraires de gestion immobilière, gestion administrative, gestion technique, gestion des assurances et suivi des contentieux, et tous honoraires liés aux travaux réalisés dans les Locaux Loués ou dans l'immeuble notamment ceux des architectes et maîtres d'œuvres, hors honoraires de gestion des loyers qui restent à charges du **BAILLEUR** conformément à l'article R. 145-35 du Code de Commerce,
- le coût de l'audit technique réglementaire et sécuritaire de l'immeuble réalisé par un prestataire nommé par le syndic ou par l'administrateur de biens,
- les travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil,
- les travaux prescrits par l'administration dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.
- l'assurance de l'immeuble ;
- les charges afférentes à tout contrat de désinfection ;
- les fournitures et produits d'entretien ;
- l'entretien des fermetures, portes et gâches ;
- les petits travaux d'entretien ;
- l'entretien des devantures et des peintures intérieures et extérieures ;

- la création, l'entretien, la réparation et le remplacement des installations de sécurité, chauffages, extincteurs ;
 - les charges de gardiennage, à savoir notamment, le salaire des concierges, gardiens et les charges sociales y afférent (cotisation URSSAF, cotisation retraite ... etc).
 - toutes les taxes locatives que celui-ci aurait à payer pour son compte, sur présentation de justificatifs.
- Les impôts et taxes en proportion des tantièmes de copropriété ou, à défaut, de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface totale de l'immeuble, notamment :
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
 - la taxe sur les bureaux, entrepôts et locaux de stockage ;
 - la taxe sur les locaux commerciaux ;
 - la taxe sur les parkings ;
 - la taxe de balayage ;
 - la taxe foncière et taxes additionnelles ;
 - la taxe d'écoulement des égouts ;
 - la taxe d'enlèvement des colis ;
 - et éventuellement la taxe audiovisuelle et tous impôts, taxes et redevances liées à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement à l'exclusion des impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le **BAILLEUR** ou le propriétaire des Locaux Loués conformément à l'article R.145-35 du Code de Commerce.
- Les dépenses afférentes aux catégories suivantes :
- les contrôles réglementaires des équipements communs ;
 - les contrats d'abonnements, de maintenance, et toutes dépenses entraînées par le fonctionnement, l'entretien et les réparations afférentes à l'immeuble (hors grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil), aux parties communes et à leurs éléments d'équipements communs.

Annexe 10.2

**ETATS DES TRAVAUX REALISES ET PREVISIONNELS
(ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE)**

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX DES TROIS DERNIERES ANNEES

Année n

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux

Année n-1

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux

Année n-2

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux

Année n-3

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DES TROIS PROCHAINES ANNEES

Année n

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux

Année n+1

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux

Année n+2

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux

Année n+3

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux

