

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- La SAS Yanoal représentée par Monsieur YACHAREL Philippe, dont le siège social est situé au 8 bis rue Sainte Marie 92400 Courbevoie dénommé LE BAILLEUR ;

Et

- L'association CLINADENT PARIS LOUVRE, située au 33 rue du Louvre 75002 Paris représentée par sa présidente Mme Tordjman Patricia dénommé LE PRENEUR

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

LE BAILLEUR loue les locaux ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes :

1- IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUES

Au n°33 rue du Louvre, 75002 Paris composés d'un

Local Brut de 170.01m2

LE PRENEUR déclare bien connaître les lieux, objets du présent bail, pour les avoir vus et visités et dispense, de ce fait, LE BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation.

Ces locaux sont loués à usage strictement professionnel et destiné exclusivement à l'exercice de profession médicale ou paramédicale.

LE PRENEUR déclare y exercer l'activité de CENTRE DENTAIRE.

Il s'engage à n'y exercer aucune autre profession sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès et écrit du bailleur

2- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

Les frais en seront partagés par moitié entre les parties.

3- INDEXATION

Le loyer sera révisé automatiquement et sans préavis chaque année à la date d'anniversaire du contrat, en fonction de la variation de l'indice trimestriel national du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base à retenir est le dernier indice connu à la signature des présentes, soit l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année 2019 qui est : 1506.50.

4- DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

5- JOUISSANCE – ENTRETIEN – TRAVAUX

LE PRENEUR s'engage :

- A prendre les lieux dans leur état actuel, à les maintenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du contrat et les rendre tels à son expiration.
- A procéder à toutes les réparations ou remplacements, si besoin est, concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, etc.
- A n'entreprendre aucune transformation des lieux loués qu'avec le consentement écrit du BAILLEUR, et sous réserve de l'accord du responsable de copropriété
- A laisser visiter les locaux durant les six mois qui précéderont le départ
- A jouir des lieux loués sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison.

LE PRENEUR autorise LE BAILLEUR à visiter les lieux loués et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires.

LE BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et conserve à sa charge toutes les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

6- ASSURANCE – RESPONSABILITE – RECOURS

LE PRENEUR s'oblige :

- A assurer contre les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de l'activité, ainsi que le recours des voisins
- A justifier de l'existence des polices d'assurance et du paiement des primes à toute demande du BAILLEUR
- A déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer dans le même temps LE BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués
- A tenir les lieux suffisamment garnis pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

7- CESSION – SOUS LOCATION

LE PRENEUR ne peut céder tout ou partie des droits conférés par le présent bail sans avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

LE PRENEUR ne peut sous louer ni prêter tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR

8- CONDITIONS GENERALE

LE PRENEUR se conformera à tout règlement d'immeuble où les locaux sont situés. Il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que LE BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

En cas d'installation de matériel professionnel pouvant présenter des dangers pour le voisinage, il s'attachera particulièrement à respecter les règles de sécurité prescrites par la législation en vigueur.

9- DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de NEUF années qui commence à courir à COMPTER DU 1^{er} janvier 2019, renouvelable par tacite reconduction et par période de six années faute de congé préalable.

10- CONGES PREAVIS

LE PRENEUR peut résilier le contrat à tout moment LE BAILLEUR peut reprendre le logement à la fin du contrat ou de son renouvellement.

Le congé devra être signifié, de part et d'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis à respecter pour prévenir l'autre partie est de SIX mois partant du premier jour du mois suivant la réception de l'acte.

Pour le cas où LE BAILLEUR souhaiterait vendre l'immeuble, LE PRENEUR bénéficiera à prix légal d'un droit de préemption.

11- LOYER

Le loyer annuel est fixé à la somme de 100.000 (cent mille) euros en principal HT et HC payable trimestriellement et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque trimestres par virement bancaire sur le compte bancaire désigné par le bailleur.

12- CHARGES

Les charges seront fixées tous les TROIS mois et acquittées pour cette même période sur appel du BAILLEUR. Elles seront révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

13- CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail, notamment à défaut de paiement d'un seul terme du loyer et accessoires, et un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer restés infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR et sans formalité judiciaire.

Si, dans ce cas, LE PRENEUR refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'instance dans le ressort du siège social. En ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Fait à Paris

Le 1 janvier 2020 en deux originaux.

SAS YANOAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a large loop at the bottom.

CLINADENT LOUVRE

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop at the top and several smaller loops below.