

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

YANOAL, 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 824 736 649 RCS Nanterre (« **YANOAL** »), représentée par Monsieur Philippe Yacharel agissant en sa qualité de Président de la société YPCM, société par actions simplifiée au capital de 13.834.011 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 YANOAL,

Ci-après dénommée le « **Locataire Principal** »

D'UNE PREMIERE PART

ET :

L'association « CLINADENT Toulon », dont le siège social est fixé au 5, avenue Saint Roch – 83000 Toulon, enregistrée comme Association déclarée sous le numéro SIREN 890 239 320, représentée par Patricia Tordjman en sa qualité de Président

Ci-après dénommée le « **Sous-Locataire** »

D'UNE DEUXIEME PART

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

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

- A. Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 25 mai 2021 (ci-après désigné le « **Bail Principal** »), la société civile immobilière dénommée « **SCI PR 25** », au capital de 100 euros, ayant son siège social 8 bis rue Sainte-Marie, 92400 Colombes, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 879 092 757, (ci-après désigné le « **Bailleur** ») a donné à bail commercial à la société YANOAL, un ensemble immobilier situé **5 avenue Saint Roch – 83000 TOULON**, « **l'Ensemble des Locaux** »).

L'Ensemble des Locaux donnés à bail dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE MERCURE rue Henri de Vienne – Avenue Saint Roch, dont l'adresse postale est **5 avenue Saint Roch – 83000 TOULON** et se composent de la façon suivante :

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) Un local situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A, à usage de garage pour trois voitures. Et les cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) Un local situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A, à usage commercial. Et les mille trois cent soixante-cinq/dix millièmes (1365/10000èmes) des parties communes générales.

- B. Le Locataire Principal propose au Sous-Locataire, aux termes des présentes, de lui sous-louer, dans le cadre d'un sous-bail, les locaux qu'il occupe au titre du Bail Principal, ce que le Sous-Locataire accepte expressément.

Il est rappelé ci-après les termes de la clause de sous-location stipulée dans le Bail Principal :

« Article 15 - 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. »

- C. Le Bail Principal a été consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} janvier 2021 (la « **Date de Prise d'Effet du Bail Principal** ») pour se terminer le 31 décembre 2030 et moyennant diverses charges et conditions que le Sous-Locataire, déclare bien connaître, une copie du Bail Principal lui ayant été remise préalablement aux présentes et figurant en annexe aux présentes.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet

Par les présentes, le Locataire Principal donne en sous-location au Sous-Locataire qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux désignés à l'article 2 des présentes.

ARTICLE 2 - Désignation des locaux

Les locaux sous-loués au Sous-Locataire sont constitués de l'Ensemble des Locaux, tels que désignés en préambule des présentes, à savoir :

Ils sont situés dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE MERCURE rue Henri de Vienne – Avenue Saint Roch, dont l'adresse postale est **5 avenue Saint Roch – 83000 TOULON** et se composent de la façon suivante :

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) Un local situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A, à usage de garage pour trois voitures. Et les cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) Un local situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A, à usage commercial. Et les mille trois cent soixante-cinq/dix millièmes (1365/10000èmes) des parties communes générales.

(les « **Locaux** »)

Tels que les dits biens existent dans leur état actuel, le Sous-Locataire déclare bien les connaître pour les avoir visités en vue de la présente sous-location.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

L'Ensemble des Locaux est exclusivement destiné à usage de :

« mise à disposition d'un plateau technique en vue de l'exploitation d'un centre médical, paramédical et dentaire ».

En conséquence, les Locaux sont exclusivement destinés à ce même usage.

Le Sous-Locataire ne pourra adjoindre d'activités connexes ou complémentaires sans en faire la demande préalable au Locataire Principal, qui devra formuler lui-même une demande en ce sens auprès du Bailleur, en son nom et pour son compte. En cas de refus du Bailleur, la décision de celui-ci s'imposera au Sous-Locataire qui s'interdit toute action ou réclamation tant à l'encontre du Bailleur que du Locataire Principal.

Le Sous-Locataire s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Locataire Principal et le Bailleur ne puissent jamais être inquiétés ou recherchés au sujet de tels troubles.

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux. Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

ARTICLE 4 – Durée

4.1 Durée effective - renouvellement

Le présent contrat de sous-location est consenti pour une durée qui commencera à courir à compter du **1er septembre 2021**, pour expirer au **31 décembre 2030**.

S'agissant des modalités de congés du présent contrat de sous-location, les Parties conviennent de se reporter au Bail Principal.

Conformément aux clauses du Bail Principal, le présent contrat de sous-location ne saurait avoir une durée supérieure à la durée du Bail Principal.

En conséquence, à l'arrivée du terme du Bail Principal, la sous-location prendra fin de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé au Sous-Locataire, quand bien même le Bail principal se poursuivrait tacitement ou serait renouvelé.

A l'arrivée du terme du Bail principal, soit le 31 décembre 2030, en cas de prolongation du Bail Principal, la sous-location pourra être prolongée selon les mêmes charges, clauses et conditions des présentes. Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de prolongation dans les formes et conditions de l'article L 145-31 du Code de commerce.

Toutefois, en cas de poursuite du Bail Principal après le terme contractuel, sans qu'il ait été formulé une demande ou une offre de prolongation, la sous-location se poursuivra aux mêmes charges, clauses et conditions et chacune des parties pourra délivrer congé, à tout moment, moyennant un préavis minimum de trois mois, notifié à l'autre partie, par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception, le Sous-Locataire quittera les Locaux au terme du préavis, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux.

En cas de non-renouvellement du Bail Principal, quelle qu'en soit la cause, y compris si le Locataire Principal refuse l'offre de renouvellement ou ne fait pas valoir son droit au renouvellement, le Sous-Locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait du non-renouvellement du Bail Principal.

4.2 Résiliation anticipée du contrat de sous-location :

Le Sous-Locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suit celui du Bail Principal. En conséquence, dans l'hypothèse où le Bail viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit (résiliation, annulation...), notamment pour destruction de l'Ensemble des Locaux, le présent contrat de sous-location sera résilié de plein droit.

Le Locataire Principal devra informer sans délai le Sous-Locataire de la résiliation du Bail Principal et de sa date d'effet, par lettre recommandée avec avis de réception, le Sous-Locataire quittera les Locaux au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du Locataire Principal.

ARTICLE 5 - Charges et conditions

Pendant la durée de la sous-location, les Parties seront soumises aux obligations de la loi et des usages. Pour le surplus, la sous-location est consentie aux conditions suivantes :

5-1. Etat des lieux

Le Sous-Locataire prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sans pouvoir prétendre à une quelconque remise en état ou réparation de la part du Locataire Principal, ni réduction du loyer.

En outre, la surface indiquée est celle figurant dans Bail Principal et toute différence entre les cotes de cette surface et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux sera établi le jour de l'entrée en jouissance de Sous-Locataire, de manière contradictoire entre les parties et à défaut par constat dressé par huissier, dont les frais seront à la charge de Sous-Locataire. Cet état des lieux sera annexé aux présentes.

5-2. Aménagements et améliorations

Le Sous-Locataire effectuera à sa charge, les aménagements et améliorations nécessaires à l'exercice de leurs activités.

Lors du départ de Sous-Locataire, le Locataire Principal pourra exiger la remise en état des lieux sous-loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, tel qu'il découle de l'état des lieux dressé lors de l'entrée en jouissance de Sous-Locataire.

5-3. Charges et conditions du Bail Principal

Le Sous-Locataire s'oblige à respecter l'intégralité des clauses et conditions du Bail Principal qu'il reconnaît lui être applicables pour toutes les dispositions autres que celles spécialement réglées par la présente convention.

Les Parties conviennent expressément que l'ensemble des charges et conditions du présent contrat de sous-location doivent être compatibles avec celles stipulées au Bail Principal. En conséquence, si l'une des clauses des présentes s'avérait incompatible avec l'une des clauses du Bail Principal, les clauses du Bail Principal prévaudront. Dans une telle hypothèse, chaque fois que le Bail Principal imposera une obligation au Locataire Principal, cette obligation sera également à la charge du Sous-Locataire en ce qui concerne les Locaux. De même chaque fois que le Bail Principal imposera au Locataire Principal d'obtenir l'autorisation du Bailleur de manière préalable, le Sous-Locataire devra obtenir l'autorisation du Locataire Principal qui se chargera de recueillir la position du Bailleur.

Le Sous-Locataire ne pourra bénéficier des droits accordés intuitu personae dans le Bail Principal au Locataire Principal.

5-4. Absence de droit du Sous-Locataire vis-à-vis du Bailleur

Le Sous-Locataire ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les Locaux en dehors de ceux consentis par les présentes. De la même manière, il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'égard du Bailleur, tels que notamment le statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement découlant de l'article L 145-32 du Code de commerce, ce qu'il reconnaît et accepte.

Le Locataire Principal est et demeure seul responsable vis-à-vis du Bailleur de l'entière exécution des charges et conditions du Bail, du paiement des loyers, charges et accessoires.

ARTICLE 6 - Indivisibilité des locaux

De convention expresse entre le Locataire Principal et le Bailleur, l'Ensemble des Locaux forme un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des Parties.

Le Sous-Locataire reconnaît le caractère indivisible desdits locaux ainsi précisé et les conséquences y attachées.

ARTICLE 7 – Assurances

Le Sous-Locataire s'engage à souscrire des polices d'assurance pour les Locaux dans les conditions du Bail Principal. Ses polices d'assurance devront prendre effet à compter du jour de son entrée en jouissance et devront être maintenues de manière constante pendant toute la durée de la sous-location et jusqu'à son départ effectif des lieux et de tous occupants de son chef.

Il devra remettre au Locataire Principal une copie certifiée conforme de ses polices détaillées ainsi souscrites, au plus tard le jour de son entrée en jouissance.

Il devra pouvoir justifier à tout moment du maintien de ses polices et du règlement des primes correspondantes.

A défaut, le Locataire Principal sera en droit de faire garantir lui-même les risques, le Sous-Locataire étant alors redevable du montant des primes correspondantes, qu'il s'oblige à régler.

ARTICLE 8 - Cession sous-location

Les droits consentis par les présentes sont incessibles et intransmissibles. En conséquence, le Sous-Locataire ne pourra céder ses droits à la présente sous-location, les présentes étant consenties *intuitu personae*.

Toute sous-location totale ou partielle et toute concession de jouissance ou d'un droit quelconque des Locaux, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

ARTICLE 9 - Loyer - Charges et Taxes – TVA

9-1. Loyer

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté moyennant un loyer en principal, annuel, hors charges et hors TVA de **78.000 € (SOIXANTE-DIX HUIT MILLE EUROS HT HC)**.

Par dérogation et à titre exceptionnel et commercial, le Locataire Principal consent un abattement sur le loyer en principal annuel, comme suit :

Pour la durée restant à courir entre la Date de Prise d'Effet du Bail Principal et le 31 décembre 2021, le loyer annuel hors charges et hors TVA s'élèvera à 62.400 € (**SOIXANTE DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS HT HC**).

Les Parties entendent préciser que cette mesure d'accompagnement :

- Constitue un simple avantage commercial et non la contrepartie d'une quelconque prestation de services rendue entre les Parties,
- n'impactera pas l'indexation qui se fera sur le loyer de base annuel hors taxes et hors charges.

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

9-2. Charges et Contributions

Le Sous-Locataire réglera en sus du loyer ci-dessus prévu, au titre de sa contribution aux charges liées aux Locaux, une provision pour charges, fixée forfaitairement pour la première année à 3.600 euros (trois mille six cent euros), soit 300 € (TROIS CENT EUROS) par mois. Une régularisation sera effectuée chaque année.

Cette contribution forfaitaire a été calculée au prorata de la surface occupée par le Sous-Locataire.

Cette provision ne prend pas en compte les taxes, contributions et impôts (dont taxe foncière) liés à l'Ensemble des locaux et à la charge du Locataire Principal aux termes du Bail principal, qui seront refacturés par le Locataire Principal au Sous-Locataire, au prorata de la superficie sous-louée.

9-3. Prestations, charges et accessoires non inclus

Le Sous-Locataire devra rembourser au Locataire Principal, en sus du loyer et des charges prévues aux paragraphes 9-1 et 9-2 ci-dessus, toutes prestations, charges et accessoires, notamment les réparations, modifications, charges d'entretien, y compris les salaires et charges y attachés, améliorations, travaux, ainsi que toutes taxes correspondantes, liés aux Locaux, leur occupation, leur jouissance et qui ne seraient pas visés au paragraphe 9-2 ci-dessus.

Ces prestations, charges et accessoires s'entendent de ceux que le Locataire Principal réglerait directement et qui profiteraient au Sous-Locataire.

Ces prestations, charges et accessoires seront facturés au prorata de la surface occupée par le Sous-Locataire ou/et du temps consacré au bénéfice des Sous-Locataires. Sauf convention contraire entre les parties, le paiement devra intervenir dans les trente (30) jours de la remise de la facture.

A défaut d'exécuter lui-même d'une part, son obligation de restituer les Locaux en bon état de réparations locatives, d'autre part, son obligation de remise en état des lieux lors de son départ, le Sous-Locataire devra rembourser au Locataire Principal les frais réels que ce dernier devrait engager à cet effet. Le paiement pourra avoir lieu par compensation avec le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Locataire Principal. Si le montant du dépôt de garantie était insuffisant pour rembourser le coût des réparations et/ou frais de remise en état, le Sous-Locataire procéderait au paiement de la différence, dans les trente (30) jours de la présentation des justificatifs.

9-4. TVA

La sous-location n'est pas soumise à la TVA. Toutefois si elle venait à y être soumise, de plein droit ou sur option, le montant de cette taxe serait dû et payé par le Sous-Locataire en sus des loyers et charges selon le taux en vigueur.

ARTICLE 10 - Indexation du loyer

Comme condition essentielle et déterminante de la sous-location, les Parties conviennent expressément que le loyer fixé à l'article 9 ci-dessus, variera automatiquement chaque année dans les conditions prévues au Bail Principal, en fonction des variations l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

ARTICLE 11 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, accessoires et prestations, à son échéance exacte, comme à défaut de remboursement au Locataire Principal des sommes avancées pour le compte du Sous-Locataire ou d'inexécution d'une seule des conditions des présentes compris le défaut d'assurance continue, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, la Sous-location sera résiliée de plein droit si bon semble au Locataire Principal, nonobstant tout paiement ou exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le refus pour le Sous-Locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Locataire Principal à une indemnité d'occupation sans titre de cent cinquante (150) euros par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

ARTICLE 12 - Concours du Bailleur

Il est rappelé que l'article 15.2 du Bail Principal, autorise le Locataire Principal à sous-louer en totalité l'Ensemble des locaux, objet des présentes. Une copie du présent contrat lui sera adressée dès sa signature.

Une copie du Bail Principal est annexée aux présentes.

ARTICLE 13 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Locataire Principal : à son siège social partout où il se trouvera,
- Le Sous-Locataire : à son siège social partout où ils se trouvera.

Fait en DEUX (2) originaux, dont un pour chacune des parties et une copie pour le Bailleur.

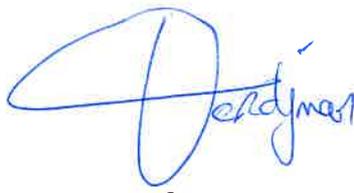
A Paris

Le 1^{er} septembre 2021

Société YANOAL



Association CLINADENT TOULON



Annexe : Bail Principal