

BAIL COMMERCIAL
sous condition suspensive

Entre les soussignées

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 47 AVENUE DE LA VICTOIRE A NICE, société civile au capital de 38234,21 euros dont le siège social est 47, avenue Jean Médecin 06000 Nice, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 434 343 992, représentée par son gérant, Monsieur Gilbert Fournier,

Ci-après dénommée "le bailleur",

D'une part,

Et

La société dénommée YANOAL, société à par actions simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège est à Courbevoie (92400) 8 bis, rue Sainte-Marie, immatriculée sous le numéro 824 736 649 R.C.S. Nanterre, représentée par son président, Monsieur Philippe Yacharel,

Ci-après dénommée "le preneur",

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés dont il est propriétaire, sous la condition suspensive ci-après stipulées.

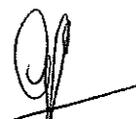
Désignation

Un local formant le lot numéro 14 du cahier des charges état descriptif de division de l'immeuble situé à Nice (06000) 47, avenue Jean Médecin, plus précisément décrit aux plans ci-annexés.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués, pour les avoir vus et visités aux fins des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **lors de la constatation de la réalisation de la condition suspensive stipulée à l'article 10.**



Pa

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du code de commerce.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou par huissier, à frais partagés, le jour de l'entrée en jouissance du preneur.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, à l'usage exclusif de centre médico dentaire, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord du bailleur.

ARTICLE 5 - LOYER

Le bail est consenti est accepté moyennant un loyer annuel de **200 000 €**.

Réduction temporaire du loyer - Franchise

En considération des travaux de mise aux normes et d'adaptation des lieux loués à l'activité autorisée, que le preneur s'engage à effectuer à ses frais, le loyer est ramené à :

- 140 000 € la première année (moins la franchise de 35 000 € prévue ci-après soit un loyer de 105 000 €),
- 160 000 € la deuxième année,
- 180 000 € la troisième année.

La réduction temporaire du loyer ne fera pas obstacle à l'application de l'indexation prévue ci-après. Le montant de l'indexation calculé sur la base du loyer nominal (200 000 €) sera réduit dans la même proportion que le loyer soit de 20 % la 2ème année et 10 % la 3ème.

Franchise

En outre, le preneur est exempté de loyer les trois premiers mois du bail, à compter de sa date d'effet. Le premier terme trimestriel à régler sera donc exigible et devra être payé le premier jour du 4ème mois.

Modalités de paiement

Le loyer est payable en quatre termes trimestriels anticipés, le premier jour de chaque trimestre civil.

Le preneur aura la faculté d'opter avant la fin de chaque terme trimestriel pour un paiement mensuel et d'avance. L'option prendra effet au 1er jour du trimestre suivant. En cas d'option, le terme de paiement ne pourra plus être modifié sauf accord des deux parties.

Tous les paiements devront être effectués par virement sur le compte bancaire du bailleur. A défaut, ils devront être effectués en la demeure du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non paiement, même partiel, au terme convenu, l'échéance sera majorée de cinq pour cent de la somme due.



Signature

Taxe sur la valeur ajoutée

Les parties conviennent de ne pas soumettre le présent bail à la TVA. En cas d'application de cette taxe, le loyer serait considéré comme hors taxe et la taxe à la charge du preneur.

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé avec effet chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux, l'indice de départ étant celui du 3ème trimestre 2020.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité ni demande du bailleur ou du preneur.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice légal sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice des loyers commerciaux, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par justice sur assignation de la partie la plus diligente.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci versera au bailleur le jour de la prise d'effet des présentes, un dépôt de garantie d'un montant représentant deux mois de loyer soit la somme de **33 333 €**.

Ce dépôt sera remis au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du code civil. Il restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Le dépôt ne sera productif d'aucun intérêt.

En cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ou de toute autre révision légale, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans la même proportion.

La restitution du dépôt de garantie sera exigible dans les deux (2) mois de la restitution des locaux au bailleur et à condition que le preneur soit à jour des obligations résultant des présentes.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS



En outre, le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir sans indemnité ni réduction de loyer et à peine de tous dépens et dommages intérêts, et même de résiliation.

7.1 Jouissance des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit.

Il devra jouir des lieux raisonnablement suivant leur destination, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux autres occupants. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra faire entrer ni entreposer de marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il devra faire vérifier par un homme de l'art la compatibilité de ses installations avec la résistance des planchers, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il devra supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Il fera son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement des lieux loués au réseau du téléphone, et autres moyens de télécommunications, et de souscrire tous abonnements pour l'alimentation des lieux loués en électricité et autres fluides, étant précisé que les lieux loués ne sont pas raccordés au réseau de distribution du gaz.

Il s'engage à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Il fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués.

Il ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, et autres.

Il devra se conformer aux prescriptions du règlement de l'immeuble et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

7.2. Entretien - Réparations

Le preneur conservera les lieux loués, en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail et devra les restituer tels lors de son départ.

Il effectuera pendant le cours du bail et à ses frais tous les travaux et réparations qui seraient nécessaires, y compris ceux qui seraient occasionnés par la vétusté, à l'exception des réparations visées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge du bailleur.

Il supportera néanmoins les grosses réparations dues à un défaut d'entretien lui incombant.

Il ne pourra effectuer aucun changement de distribution, démolition ou percements de murs, poutres ou planchers, sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du bailleur, à l'exclusion des travaux légers tels que rafraichissements ou peintures, qui ne



nécessiteront pas l'accord préalable du Bailleur. Ces travaux seront effectués aux frais, risques et périls du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur devra entretenir et remplacer à ses frais, si besoin est quelle qu'en soit la cause, en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage telles que les installations électriques, de sécurité, climatisation, ventilation, appareils sanitaires, canalisations ainsi que les fermetures, serrures, fenêtres, portes, volets, les glaces, vitres et vitrines, revêtements de sol, de murs ou de plafond.

7.3. Enseignes

Le preneur ne pourra poser de plaque ni d'enseigne, ou réaliser une installation quelconque affectant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur, lequel est subordonné à celui de la copropriété. En outre, le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et des taxes qui pourraient être dues à ce titre, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7.4. Sort des travaux, embellissements, améliorations

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations quelconques faits par le preneur, deviendront la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité et sans préjudice du droit du bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur. Par exception le preneur ne sera pas tenu à la remise en état des lieux en ce qui concerne les travaux et aménagements autorisés par le bailleur. Les équipements matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors avant son départ.

7.5. Travaux du bailleur

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur ou la copropriété serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués comme dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature. Toutefois, si les travaux durent plus de vingt et un jours, il sera fait application des dispositions de l'article 1724 alinéa 2 du code civil.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis neuf mois avant chaque échéance triennale, le bailleur doit communiquer au preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes.

Pour satisfaire à ces dispositions, le bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux au cours des trois prochaines années et qu'il n'en a pas réalisés au cours des trois années précédentes.

7.6. Travaux du preneur

Le preneur est autorisé à faire exécuter les aménagements nécessaires à son activité à condition qu'ils ne touchent ni à la structure de l'immeuble ni aux parties communes, conformément aux règles de l'art, sous sa propre responsabilité et à ses frais, en étant tenu au paiement de la totalité des travaux de réparation des lieux loués pour les dommages

qui surviendraient auxdits lieux lors ou par suite des travaux du preneur, ce dernier étant présumé responsable desdits dommages à l'égard du bailleur.

Si ces travaux concernent la structure de l'immeuble ou les parties communes, ils devront être préalablement autorisés par le bailleur sur présentation des plans et descriptifs, ainsi que par la copropriété en ce qui concerne les parties communes, être effectués sous la surveillance d'un maître d'œuvre - architecte et/ou bureau d'études selon le cas - avoir fait l'objet des déclarations et autorisations d'urbanisme éventuellement requises, et être précédés de la souscription d'une assurance de responsabilité couvrant les dommages et préjudices occasionnés par leur exécution.

En outre, si les travaux envisagés sont de nature décennale, le preneur sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux :

- une assurance de responsabilité prescrite par l'article L. 111-28 du code de la construction et de l'habitation,
- une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L. 111-30 dudit code.
- une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Le preneur justifiera au bailleur de ces assurances avant tout commencement de travaux.

7.7. Sécurité - Mise aux normes

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation incombe au preneur.

Le preneur s'oblige à réaliser, à ses frais exclusifs, tous travaux de mise aux normes de sécurité, d'hygiène, d'environnement ou d'accessibilité rendus obligatoires par les dispositions législatives ou réglementaires actuelles et futures.

Le preneur devra s'assurer de la compatibilité avec ces mêmes normes de tout matériel qu'il installera dans les lieux loués.

Il pourra exécuter ces travaux à condition d'en avertir le bailleur, sous la surveillance et le contrôle d'un homme de l'art et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives et autres éventuellement nécessaires.

Il s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

7.8. Visite des lieux loués

Le preneur devra laisser le bailleur et ses représentants visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état.

Sauf en cas d'urgence, ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux jours et heures ouvrables, après un préavis de 48 heures.

7.9. Impôts - Taxes

Le preneur devra payer ses contributions personnelles, toute taxe liée à son activité ou à son occupation des lieux loués tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit.

Il devra supporter lesdites impositions, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

7.10. Taxe foncière

En outre, le preneur supportera la taxe foncière des locaux loués et les taxes additionnelles. A cet effet il versera au bailleur avec chaque terme de loyer une provision égale au quart, ou au douzième en cas d'option pour le paiement mensuel du loyer, de la taxe foncière de l'année précédente. Ces provisions seront régularisées en plus ou en moins au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours.

7.11. Charges

Le preneur paiera ses consommations d'eau, d'électricité, de téléphone et généralement les fournitures et prestations individuelles ou collectives liés à l'usage du bien loué.

Le preneur supportera directement ou remboursera au bailleur s'il en a fait l'avance, les charges de copropriété et de gérance afférentes aux lots de copropriété objet du bail, les taxes et prestations dont il bénéficie, les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux lieux loués et aux parties communes de l'immeuble ainsi qu'à leurs équipements, les dépenses de ravalement de façade exigé par l'autorité publique, le tout à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge du bailleur.

Il appartiendra au preneur de souscrire tous abonnements pour l'alimentation des lieux loués en électricité et autres fluides, étant précisé que les lieux loués ne sont pas raccordés au réseau de distribution du gaz.

7.12. Inventaire

Est demeuré ci-annexé, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

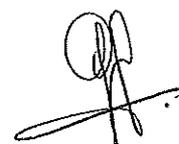
Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

7.13. Assurances

Le Preneur devra assurer les risques propres à son exploitation en particulier, souscrire :

- a) Un contrat d'assurance de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels, immatériels ou autres, causés aux tiers.
- b) Un contrat d'assurance incendie, explosion, dégâts des eaux garantissant :
 - ses biens propres en valeur de remplacement au jour du sinistre.
 - ses responsabilités d'occupant à l'égard du bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.



Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement. A toute réquisition du Bailleur, il devra produire une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

La police d'assurance prévue à l'alinéa b devra comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le contrat d'assurance souscrit par le bailleur devra comporter une clause de renonciation à recours contre le preneur et ses assureurs.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée avec avis de réception, le bailleur, la copropriété et les autres occupants de tous risques aggravants pouvant résulter de la création de son activité.

Il sera tenu de rembourser toutes surprimes qui, en raison de son activité, seraient réclamées tant au bailleur qu'aux occupants de la copropriété.

Enfin, le preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur, notamment : en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, en cas de troubles apportés à sa jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

De son côté, le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire du bâtiment.

7.14. Sinistres

Le preneur devra déclarer immédiatement et dans un délai maximal de 2 jours ouvrés, au bailleur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice résultant du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

7.15. Modification de la situation juridique du preneur

Toute modification de la situation juridique du preneur telle que fusion, absorption, changement de dénomination, transformation, cession de contrôle, dissolution, liquidation, devra être portée à la connaissance et notifiée au bailleur dans les trois mois de l'événement.

7.16. Copreneurs

En cas de copreneurs par l'effet d'une quelconque mutation, l'obligation de ceux-ci à l'égard du bailleur sera réputée solidaire et indivisible.

7.17. Cession du bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sauf à son successeur et sous réserve d'avoir recueilli l'accord exprès du bailleur après lui avoir communiqué l'identité, le domicile et le numéro SIREN de son successeur ainsi que sa dénomination et son siège s'il s'agit d'une société et que le successeur fournisse au bailleur, avant son entrée en jouissance, le dépôt de garantie stipulé supra.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et



conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire du preneur, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

7.18. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite.

Dans le cas où le bailleur accepterait de lever cette interdiction, il est précisé à titre de condition déterminante de l'autorisation de sous-louer, que les lieux loués sont et demeureront indivisibles dans la commune intention des parties.

7.19. Restitution des lieux loués

En fin de bail, le preneur devra rendre les biens loués en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le bailleur les fera exécuter aux frais du preneur sur devis des entreprises désignées par le preneur dans l'état des lieux, ou choisies par le bailleur en cas de défaillance des entreprises désignées par le preneur ou à défaut de désignation par le preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux incombant au preneur tels que révélés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, cette indemnité devant être réglée mensuellement et d'avance.

7.20. Conditions relatives à la copropriété

Le preneur déclare :

- avoir parfaite connaissance des clauses et conditions contenues dans le règlement de copropriété applicable aux lieux loués et ses modificatifs et reconnaît que le bailleur lui en a remis un exemplaire dès avant ce jour,
- s'obliger à exécuter toutes les obligations en résultant, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur de ce chef,
- s'obliger à respecter tout éventuel modificatif dudit règlement, le tout de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Ont été remis au preneur qui le reconnaît :

- cahier des charges - règlement de copropriété de l'immeuble 47, avenue Jean Médecin, acte de Me Bernard Gilletta de Saint Joseph du 5 août 1966,
- modificatif à l'EDD, actes de Me René Jardillier du 3 juillet 1992,
- dépôt de pièces, acte de Me Jardillier du 1er juillet 2004,
- modificatif à l'EDD, acte de Me Jardillier du 5 janvier 2016

7.21. Provision sur charges et taxes

Le preneur règlera avec chaque terme de loyer une provision déterminée par le bailleur en fonction des dépenses de l'année précédente.

La liquidation et la régularisation des comptes de charges est communiquée chaque année au preneur, à partir de la deuxième année du bail, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété de l'exercice précédent.

La provision trimestrielle de charges est fixée 800 € pour la première année du bail.

La provision pour la taxe foncière est fixée à 2 697 € pour l'année 2021.

Le décompte des charges de copropriété et l'avis de taxe foncière de l'année 2019 ont été communiqués au preneur dès avant ce jour et demeureront annexés aux présentes.

7.22. Modalités de paiement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur les provisions sur charges en même temps que les loyers, par virement automatique bancaire sur le compte du bailleur.

Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles. En cas de non paiement, même partiel, au terme convenu, l'échéance sera majorée de cinq pour cent de la somme due.

ARTICLE 8 - CONDITION PARTICULIERE

Par exception à l'article 7.18, le preneur est autorisé à sous-louer les lieux loués à l'association dénommée CLINADENT NICE JEAN MEDECIN, association régie par la loi du 1er juillet 1901, domiciliée aux fins des présentes chez YANOAL, locataire principal, en son siège tel qu'indiqué aux présentes, enregistrée à la Préfecture des Alpes Maritimes sous le numéro W062016837.

Il est précisé que les lieux loués forment un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des parties et qu'en conséquence, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit direct envers le bailleur.

Le preneur s'engage faire figurer dans le contrat de sous-location cette clause d'indivisibilité et à en justifier au bailleur en lui notifiant le contrat de sous-location.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou partie de terme de loyer, des charges et accessoires, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

En ce cas, toute somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages intérêts.



Dans tous les cas de résiliation du bail et jusqu'à restitution des lieux loués au bailleur libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur pour chaque journée échue jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier majoré de 20%. Cette indemnité sera payable mensuellement, à terme échu.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les locaux loués auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - CONDITION SUSPENSIVE

Il est rappelé qu'aux termes du règlement de copropriété susvisé il est notamment stipulé :
« Il pourra dans les appartements et magasins, être exercé des activités commerciales ou industrielles, même artisanales, d'une nature quelconque.

Il pourra également être exercé des professions libérales.

« Toutefois, il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse. Aucune association, aucune salle de conférences, aucun siège de parti politique ne pourra y être admis. »

Suite à l'assemblée générale de la copropriété consultée par correspondance le 7 décembre 2020, le syndic a communiqué au bailleur le procès-verbal dont copie ci-jointe et annexée aux termes duquel, notamment :

« **Résolution n°4 :**

« A la demande du conseil syndical pour modifier le règlement de copropriété en sa page 4 comme suit :

« L'Assemblée générale décide d'autoriser l'exercice des professions de santé dans les lots commerciaux, lots principaux et « annexes, y compris si l'activité est exercée dans le cadre d'une association.

« En conséquence, il est inséré à l'article UN « Usage des parties privatives » du titre I du règlement de copropriété formant la « deuxième partie du cahier des charges établi par acte de Me Bernard Giletta de Saint Joseph, notaire à NICE, le 5 Août 1966, la clause suivante après le 12ème paragraphe :

« Par exception les associations de professionnels de santé pourront s'installer dans les lots commerciaux et « annexes de ces lots de l'immeuble. »

« Tous pouvoirs sont conférés au syndic pour faire ajouter cette clause au cahier des charges- règlement de copropriété de « l'immeuble du 47, Avenue Jean Médecin (ex Avenue de la Victoire) à Nice et à toutes formalités qu'il y aura « « lieu.

VOTENT POUR 7373 / 10030 tantièmes et 10 / 18 membres (7373 tantièmes votant par « correspondance)

« VOTENT CONTRE NEANT

« ABSTENTION NEANT

« Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26. »

□

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'absence de recours contre cette décision dans le délai légal.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le 31 mars 2021, à peine de caducité des présentes.

La réalisation de la condition suspensive sera constatée par un avenant aux présentes sur présentation d'une attestation d'absence de recours délivrée par le syndic.



ARTICLE 11 - FRAIS

Le preneur paiera les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Dans le cas où les parties décideraient de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront partagés entre le bailleur et le preneur.

Honoraires de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION

Les parties déclarent que le présent bail a été négocié par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION dont les honoraires sont à la charge du preneur, qui s'y oblige, savoir :

Montant H.T : 42 000 € - TVA 8 400 € Montant T.T.C : 50 400 €

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 12 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les parties annexent aux présentes le dossier de diagnostics techniques établi par AZURA CD DIAGNOSTIC le 11 janvier 2021 et comprenant :

- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L1334-13 du même code ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L1334-6 du code de la santé publique ;
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I de l'article L125-5 du code de l'environnement.

En conséquence, le preneur s'interdit de rechercher la garantie du bailleur à raison des l'état du bien loué tel que révélé par ces documents.

Fait en deux exemplaires,

A Nice
Le 3 février 2021

A
Le

Le bailleur



Le preneur

