

## 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 NICE JEAN MEDECIN »**, dont le siège social est fixé au 47, avenue Jean Médecin – 06000 Nice, enregistrée comme Association déclarée sous le numéro SIREN 891 439 655, représentée par Madame Rica 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 SUIIT :**

- A. Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 3 février 2021 ayant pris effet à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 (ci-après désigné le « **Bail Principal** »), la Société Civile Immobilière du 47 avenue de la Victoire Nice, au capital de 38.234,21 euros, ayant son siège social 47, avenue Jean Médecin, 06000 Nice, immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 434 343 992, (ci-après désigné le « **Bailleur** ») a donné à bail commercial à la société YANOAL, 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, (l'« **L'Ensemble des Locaux** »).

- 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 :

*« 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.*

#### **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 1<sup>er</sup> 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 à 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. »*

- C. Le Bail Principal a été consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> avril 2021 (la « **Date de Prise d'Effet du Bail Principal** ») pour se terminer le 31 mars 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 :

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** (les « **Locaux** »),

Tels que les dits biens existent dans leur état actuel, le Sous-Locataire déclarant 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 :

« **centre médico 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 le **31 mars 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 mars 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 **200.000 € (DEUX CENT 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 mars 2022, le loyer annuel hors charges et hors TVA s'élèvera à 140.000 € (**CENT QUARANTE MILLE EUROS HT HC**) ;
- Du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023, le loyer annuel hors charges et hors TVA s'élèvera à 160.000 € (**CENT SOIXANTE MILLE EUROS HT HC**) ;
- Du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024, le loyer annuel hors charges et hors TVA s'élèvera à 180.000 € (**CENT QUATRE VINGT MILLE 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,
- Le montant de l'indexation se fera conformément aux dispositions du Bail Principal.

Le loyer est payable **trimestriellement** et à terme d'avance au domicile du Locataire Principal ou de son mandataire, le premier jour de chaque trimestre civil, 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 800 euros (huit cent euros) par trimestre. 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.

La provision pour taxe foncière est fixé à 2.697 euros (deux mille six cent quatre-vingt-dix-sept euros) pour l'année 2021.

### **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 8 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<sup>er</sup> septembre 2021

Société YANOAL



Annexe : Bail Principal

Association CLINADENT NICE JEAN MEDECIN



