

## BAIL COMMERCIAL DE SOUS-LOCATION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **DENTEXELANS**, société par actions simplifiée au capital social de 7.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 841 318 892, dont le siège social est sis 20, avenue Mac Mahon à PARIS (75017), représentée à l'effet des présentes par son Président en exercice, Monsieur Charles MIMOUNI dûment habilité à cet effet tant en vertu de la loi que des statuts.

Ci-après désignée le « Bailleur »

D'UNE PART

ET

L'**ASSOCIATION BLUE HEALTH**, association déclarée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 et du décret du 16 août 1901, n° SIRET 82765352800022, ayant son siège social sis 8, Allé Auguste Renoir à Levallois-Perret (92300), représentée à l'effet des présentes par Sylviane MAILLARD.

Ci-après désignée le « Preneur » ou le « Sous-locataire »

D'AUTRE PART

Ci-après conjointement dénommées les « Parties » et séparément la « Partie ».

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes.Handwritten initials or marks in black ink, appearing as a large 'L' and a smaller 'S' or similar characters.

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

La société **M2H INVEST SCI** a donné à bail commercial au Bailleur les locaux sis à 8, Allée Auguste Renoir à Levallois-Perret (92300) aux termes d'un acte en date du 26 Janvier 2017 (le « **Bail Principal** »).

Aux termes du Bail Principal, DENTEXELANS dénommée aux présentes le Bailleur, est autorisé à sous-louer les Locaux Loués tels que définis ci-après, totalement ou partiellement, au profit de l'Association BLUE HEALTH, association déclarée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 et du décret du 16 août 1901, Siret 827 653 528 00022, ayant son siège social sis 8, Allée Auguste Renoir à Levallois-Perret (92300), dans les conditions qui y sont précisées.

Le Bail Principal est ci-annexé.

Les Parties précisent en tant que de besoin et si nécessaire, qu'elles entendent renoncer aux dispositions de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 conformément aux dispositions de l'article L. 145-2, 7° du Code de commerce et de convention expresse entre les Parties, celles-ci se soumettent en toutes hypothèses volontairement au statut des baux commerciaux (dispositions des articles L 145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, R.145-20 à R.145-33 du Code de commerce, dispositions subsistantes du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, dispositions supplétives du Code civil et tous textes subséquents qui viendraient à l'avenir modifier la réglementation des baux commerciaux) (la « **Sous-location** »).

### Article I. DESIGNATION

Les locaux, objets du Bail (les « **Locaux Loués** »), sont constitués par les Locaux Loués suivants dépendant d'un immeuble collectif sis ZAC du Front de Seine, 8, eue Auguste Renoir à Levallois-Perret (92300) soit une superficie approximative de 90m2 pour le lot 1020.

Ces locaux constituent les lots n°1020, 1107 et 1226 du règlement de division et de copropriété de l'immeuble :

#### Lot numéro 1020

Au premier étage, deuxième porte à droite en sortant de l'ascenseur 2, un appartement, type 4 pièces, composé de : entrée, quatre pièces, une cuisine, une salle de bains, une salle d'eau, un wc, un dégagement. Le droit à la jouissance exclusive d'un balcon.

Et les 118/10000èmes des parties communes générales.

#### Lot numéro 1107

Au troisième sous-sol, escaliers 1,2 et 3, un emplacement double couvert pour véhicule automobile portant le numéro 1107.

Et les 12/10000èmes des parties communes générales.

#### Lot numéro 1226

Au premier sous-sol, escaliers 1, 2 et 3, une cave portant le numéro 1107.

Et les 1/10000èmes des parties communes générales.

Tels que les Locaux Loués sont décrits et représentés sur les plans et le descriptif joint en Annexe 1.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent acte, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de Loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible, tant matériellement que juridiquement et dans la commune intention des Parties.

Il est, en tant que de besoin, rappelé que le Bailleur reste propriétaire de tous matériels et équipements et installations nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués qui sont loués au Preneur en vertu d'un contrat séparé.

## **Article II. DUREE - CONGE - RECONDUCTION**

La Sous-location est consentie et acceptée pour une durée de dix années entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2021 (la « Date de Prise d'Effet ») pour se terminer le 31 décembre 2030.

Le Preneur renonce expressément à sa faculté de pouvoir donner congé à l'expiration de la première période triennale.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième et la troisième périodes triennales en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours, dans les conditions et formes prévues par les articles L145-4 et L145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce.

## **Article III. DESTINATION**

Les biens sous-loués sont destinés à l'exercice de l'activité du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de Centre de Santé Dentaire, tel qu'indiqué dans le Bail Principal.

### **Destination**

Le Sous-locataire ne devra utiliser les Locaux Loués qu'à l'usage exclusif précité, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou de toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation similaire.

### **Autorisations administratives**

Le Bailleur déclare que tant à la date de conclusion des présentes qu'à la Date de Prise d'Effet toutes autorisations requises aux fins d'exploitation des Locaux Loués à usage de centre de santé dentaire sont ou auront été obtenues de son chef.

Le Preneur s'engage à respecter l'usage des Locaux Loués. Pour le cas où le Preneur ne respecterait pas l'usage des Locaux Loués, il devra tenir le Bailleur indemne contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants de l'immeuble et des tiers.

## **Article IV. ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux par le Preneur consécutivement à la conclusion des présentes (comme en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds ou encore lors de la restitution des Locaux Loués), un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

## **Article V. LOYER / FRANCHISE**

La présente location est consentie et acceptée selon les conditions suivantes :

### **1. Loyer**

Le Loyer s'élève à un montant de cent vingt-neuf mille euros hors taxes et hors charges (129.000 €) HT/HC (le « Loyer »).

Le Loyer constitue une clause déterminante pour les deux Parties de la conclusion des présentes. La Sous-location est consentie et acceptée moyennant un Loyer annuel, valeur de base, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues ci-après.

Les Loyers et accessoires, et plus généralement toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des présentes, seront réglés par le Preneur à ses frais par virement bancaire, le Preneur s'engageant à ce que ces virements soient effectués à la valeur du premier jour du terme exigible, sur le compte bancaire du Bailleur ou de son mandataire dont les références ont été transmises ce jour au Preneur.

Il est expressément convenu entre les Parties que le montant du Loyer renouvelé sera fixé en application des dispositions légales.

### **Franchise :**

Pas de franchise.

### **2. Accessoires du Loyer**

A. Le Preneur remboursera au Bailleur, en acquittant chaque terme de Loyer, la quote-part des prestations et fournitures individuelles, les taxes en vigueur et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime, pour la partie imputable au locataire.

B. Le cas échéant la répartition des charges entre les divers locataires se fera conformément à la surface exploitée.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuelle versée par le Preneur avec chaque terme de Loyer. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

### **3. Régime fiscal du Loyer**

Le Sous-locataire accepte que le Loyer et tous les accessoires des présentes s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Sous-locataire s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyer et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce que le Preneur accepte expressément. Si pour une raison quelconque, la présente Sous-location devait être légalement assujettie à une autre taxe,



le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

#### **4. Modalités de règlement**

Le Sous-locataire s'oblige à payer au Bailleur le Loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance le premier de chaque mois civil.

#### **5. Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Sous-locataire verse, à la date de signature du présent acte, au Bailleur qui le reconnaît, une somme représentant deux mois de Loyer, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de Loyer et sera remboursable après le départ du Preneur sous réserve, d'une part, de l'apurement de toutes sommes dues par le Sous-locataire et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation, et d'autre part, du règlement de travaux de remise en état des Locaux Loués.

En cas de révision ou de variation du prix du Loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau Loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours équivalent à deux mois de Loyer.

Lors du départ du Sous-locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.

#### **6. Clause d'indexation**

Le Loyer variera automatiquement, et sans qu'une quelconque formalité, mise en demeure ou notification préalable soit nécessaire, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet de la Sous-location, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié par l'INSEE.

Pour la première indexation du Loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet de la Sous-location et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire de la Sous-location, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L 145-37 et L145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du Loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent, d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

La clause d'indexation prévue ci-dessus est une clause essentielle et déterminante sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté. En conséquence, la non-exécution totale ou partielle et pour quelque motif que ce soit de ladite clause que les Parties considèrent comme nécessaire, à l'équilibre du contrat, le Loyer ayant été fixé en considération, de cette clause, entraînerait de plein droit la résiliation intégrale des présentes, si bon semble au Bailleur.

Les Parties reconnaissent que la présente clause d'indexation est conforme à l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

## **Article VI. CHARGES LOCATIVES**

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi du 18 juin 2014, il est dressé ci-après l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux présentes comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, savoir :

- Charges supportées par le Preneur :
  - Taxes locatives,
  - Taxe foncière,
  - Taxe de balayage,
  - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
  - Taxe d'écoulement à l'égout,
  - La taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage si elle est applicable;
  - Consommation d'eau chaude et froide,
  - Consommation de gaz,
  - Consommation d'électricité,
  - Fonctionnement et entretien courant du chauffage,
  - Charges de copropriété récupérables sur le Preneur,
  - Les primes et éventuelles surprimes d'assurances du Bailleur ainsi que les franchises prévues aux termes du/des contrats d'assurance du Bailleur .
  - Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
  - Ainsi que tous droits ou taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes ;
  - Le tout de telle sorte que le Loyer soit net de toute taxe ou impôt pour le Bailleur au sens de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le tout dans la limite des surfaces exploitées afférents aux Locaux Loués.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif des charges annuelles sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Si l'immeuble est en copropriété, l'état récapitulatif sera communiqué au Preneur dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel concerné.

Au cours des présentes, le Bailleur devra informer le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

## **Article VII. CHARGES ET CONDITIONS**

La présente Sous-location est faite aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter.

### **1° - Conditions générales de jouissance**

Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée de la Sous-location en dehors de celles de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Demeurent à la charge du Bailleur, toutes dépenses et travaux relevant des dispositions de l'article 606 du Code civil ainsi que les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'ensemble immobilier, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Demeure également à la charge du Bailleur, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'ensemble immobilier, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires y afférents.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises par toute réglementation applicable à l'activité exercée par lui dans les Locaux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'activité exercée par lui dans les Locaux Loués.

Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toute précaution et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra en aucun cas encombrer la cour et les autres parties communes de l'immeuble pour la livraison de ses marchandises, fournitures et matériels.

Il est formellement interdit au Preneur de déposer ou de laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble des marchandises ou effets personnels, les parties communes devant toujours rester libres d'accès.

Les poubelles devront être obligatoirement conservées à l'intérieur du local poubelle prévu à cet effet, avec interdiction formelle de les laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble et notamment la cour commune. Elles devront n'être placées sur les extérieurs et sur la voie publique qu'aux heures habituelles de passage d'enlèvement des ordures.

Aucune réalisation de travaux de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée au Bailleur en raison de la nature de l'activité ou des besoins de l'exploitation du Preneur, ce dernier devra en faire son affaire personnelle et les effectuer à ses frais et sous sa responsabilité. Il devra en particulier faire le nécessaire pour l'isolation des locaux.

Toute pose d'enseigne devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation du Bailleur, le cas échéant de la copropriété, ainsi que des autorités requises, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **2° - Travaux, installations, aménagements**

### **a) Travaux du Preneur**

Le Preneur ne devra faire dans les Locaux Loués aucun travaux de gros œuvre, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

- il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme des sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre le contrôle de l'organisation du chantier à l'architecte de l'immeuble.

- dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, le Preneur devant supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires de contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués qu'ils deviennent ou non immeubles par destination, resteront la propriété du Bailleur à la fin de la Sous-location, sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif en tout ou partie, aux frais du Preneur, sauf s'il a autorisé les travaux. Si la Sous-location prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état d'origine sauf pour les travaux qu'il aurait autorisés.

## **b/ Travaux du Bailleur**

Le Bailleur pourra faire, sans indemnité, toute réparation, tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle dans l'immeuble, quels qu'en soient les inconvénients pour le Preneur et qu'elle qu'en soit la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser lesdits travaux dans les conditions les moins dommageables à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à souffrir, de même, sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur devrait effectuer dans l'intérêt de l'immeuble, étant entendu que de tels travaux seraient effectués dans les conditions les moins dommageables pour le Preneur.

Le Bailleur aura notamment le droit d'installer, d'utiliser, réparer, et remplacer les tubes, conduits, câbles et fils qui desservent d'autres Parties de l'ensemble immobilier dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront les Locaux Loués.

Si exceptionnellement, l'accès des Locaux Loués était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le Bailleur, le Loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès, dûment constatée par huissier.

Le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués le Bailleur ou son mandataire, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incombant au Bailleur, en prévenant le Preneur au moins 48 h à l'avance.

Le Preneur fera exécuter, à ses frais, au lieu et place du Bailleur, tous travaux requis par les services publics ou plus généralement par toutes autorités ou administrations publiques, intéressant les Locaux Loués.

Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués, il contribuera au prorata de son Loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le Bailleur à la requête des services publics, et qui concernent les Locaux Loués.

Par ailleurs, tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liés à l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines, et concernant les Locaux Loués, seront entièrement à la charge du Preneur qui en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Bailleur. Au cas où un conduit de fumée ou d'aération serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement choisi d'un commun accord par les Parties, aux frais du Preneur, et sous sa responsabilité exclusive.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection

du travail, la protection de l'environnement, la réglementation thermique, le développement durable applicables à l'ensemble immobilier ou aux Locaux Loués et supporter, le cas échéant, à ses frais exclusifs, toutes les obligations ainsi que le coût de mise en conformité des Locaux Loués et/ou l'ensemble immobilier (au prorata des surfaces exploitées) avec lesdits règlements due à son activité ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements relatifs aux Locaux Loués et dus à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, à l'exception des grosses réparations relevant exclusivement et limitativement de l'article 606 du Code civil.

### **3° - Etat d'occupation et d'exploitation des lieux**

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation de la Sous-location, de matériel, mobilier, (et de marchandises) en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du Loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations de la Sous-location.

Le Preneur s'engage à maintenir l'ensemble immobilier en état permanent d'utilisation effective. Le Preneur devra souscrire tout abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

### **4° - Entretien et surveillance des locaux**

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant la durée de la Sous-location et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur reste propriétaire de toutes les installations, matériels et équipements médicaux nécessaires pour son exploitation, qu'il s'agisse des installations, matériels et équipements qui étaient dans les Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet de la Sous-location ou qui seraient acquis par le Preneur au cours des présentes et de ses renouvellements.

Le Preneur devra maintenir spécialement en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués, les vitres, les accessoires, l'équipement de la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être simplement réparés, et d'effectuer toutes les réparations nécessaires.

Le Preneur devra entretenir les Locaux Loués en parfait état de toute réparation de quelque nature que ce soit, notamment celles prévues par l'article 605 du Code civil, à l'exception exclusivement de celles indiquées à l'article 606 du Code civil ou de la vétusté concernant les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil qui sont, seules à la charge du Bailleur. A cet égard, le Bailleur n'aura aucune obligation à l'encontre du Preneur mais dans l'intérêt général de l'immeuble, le Bailleur pourra faire exécuter à son initiative et pour le compte du Preneur, dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, les réparations et l'entretien nécessaire. Il en sera de même en cas de carence constatée du Preneur dans ses propres locaux, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours. Le Preneur remboursera au Bailleur toute somme engagée pour son compte, à première demande.

Le Preneur devra faire effectuer, aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale etc.. qui pourraient intéresser les Locaux Loués.

Le Preneur devra faire ramoner les conduits de fumée et d'aération à ses frais par le fumiste du Bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Il devra s'assurer de leur conformité avec l'activité exercée dans les lieux et fera son affaire personnelle et à ses frais de leur éventuelle mise aux normes.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, le système de chauffage climatisation et le ou les chauffe-eaux ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

Le Preneur devra veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

Si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, il devra faire procéder périodiquement, et au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires. Il devra justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailleur. Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets et sera également tenu de l'entretien et de la réparation de tous les appareils et installations sanitaires mis à sa disposition.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Il s'oblige en outre de prévenir le Bailleur sans aucun retard de tout sinistre ou de toute réparation dont le Bailleur à la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours des présentes sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'il soit résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistrage, phénomène de condensation ou autres.

Le Preneur ne pourra employer qu'à ses risques et périls les installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, ou autres existant ou pouvant exister dans les Locaux Loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau, par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour troubles de jouissance.

Le Preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tout remplacement de compteurs pouvant être exigé par les Compagnie Distributrice des Eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications.

Le Preneur devra laisser en fin de Sous-location le Bailleur faire dresser par son architecte l'état des réparations à effectuer, en présence de l'architecte du Preneur. Chaque partie conservera à sa charge les frais de son propre architecte pour l'établissement de cet état. Le Preneur devra laisser à tout moment libre accès aux locaux qui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances il devra indiquer au Bailleur, ou à la concierge, le nom, l'adresse et le téléphone dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clés des Locaux Loués.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, du fait de son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les conditions d'hygiène et de sécurité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

#### **5° - Visite des locaux en période de préavis**

Il laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation de Sous-location, pendant la période de préavis de 9H à 12H et de 14H à 19H, samedis, dimanches et fêtes légales exceptées. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent tout huissier mandaté par le Bailleur à pénétrer dans les Locaux Loués pendant ladite période sous réserve d'un délai de prévenance de 24 h.

## **6° - Contribution, impôts, taxes**

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, l'impôt foncier relatif aux Locaux Loués, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au Bailleur, sur simple requête de sa part, les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts situés en Île-de-France le cas échéant ainsi que tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant être créé.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration de la Sous-location avant tout déménagement.

## **7° - Assurances et recours**

### **7.1. Assurances du Preneur**

Le Preneur devra faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, la marchandise ainsi que les risques locatifs, notamment ceux liés à son exercice commercial, et le recours des voisins ; il devra s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris des glaces, vitres et vitrages, le tout à des compagnies notoirement solvables et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations. Cette assurance devra comporter une clause de renonciation à recours à l'encontre du Bailleur et de son assureur. Les Parties (Bailleur et Preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs, afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les Parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur est tenu de déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement ; de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur, les membres de son personnel ou de sa clientèle, pourraient être victimes dans les Locaux Loués ou les parties communes de l'immeuble. Le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux.

- en cas de modifications ou de suppressions du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'immeuble,

- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à un tiers et notamment aux autres occupants ou au personnel d'entretien de l'immeuble.

- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuite sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques.

- en cas d'arrêt momentané ou définitif du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude, ou toutes autres installations pour un motif quelconque.

- pour tous dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, de supporter dans les mêmes conditions, toutes réquisitions partielles ou totales de l'immeuble et ses conséquences.

- le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage, d'isolation, de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, d'un mauvais fonctionnement de la cheminée ou pour toute autre raison tenant à l'exploitation du commerce pratiqué par le Preneur, et ceci aussi bien pour les Parties en surface qu'en sous-sol.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur.

En cas d'inondation, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de Loyer. Le Preneur devra, en outre, rendre les Locaux Loués inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeur, chaleur ou trépidation, causé par lui ou par des appareils lui appartenant, à l'occasion notamment de son activité commerciale.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions afin d'isoler les Locaux Loués de telle sorte que le bruit occasionné par son activité ne crée aucune nuisance aux autres occupants de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux Loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché ni inquiété de quelque façon que ce soit.

## 7.2. Assurances du Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit, pour toute la durée de la Sous-location, des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris des glaces des Parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire – Bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

## 8° - Respect des prescriptions administratives et du règlement de copropriété ou d'immeuble

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne son activité professionnelle, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur accepte expressément de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police et de sécurité, aux règlements sanitaires, au règlement de copropriété ou intérieur de l'immeuble et notamment :

- de ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui, ni par son personnel, ni par ses clients. Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait, celui de ses invités, de ses clients, ou des gens à son service. Il est par ailleurs strictement interdit au Preneur d'occuper ou de séjourner dans la

cour de l'immeuble, cette interdiction s'étendant bien évidemment à son personnel, à ses clients et à ses fournisseurs.

- de faire en sorte que son commerce ne produise aucune nuisance diurne ou nocturne, notamment de lumière, d'odeur et de bruit, aux autres occupants de l'immeuble, en toute hypothèse.

- de ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun moteur ou machine quelconque à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers d'usage courant et sous réserve qu'il ne trouble pas les voisins. Ces occupations ne devront produire aucun bruit, ni être malodorantes ou inesthétiques.

- de ne rien déposer ni faire aucun emballage ni déballage dans les parties communes ou sur les balcons.

- de ne rien exposer aux fenêtres, balcons, etc...

- de ne pas jeter d'eau dans les conduits de vidange pendant la période de gel sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés aux tuyauteries par l'effet du gel.

- de ne pouvoir faire aucune vente publique dans les Locaux Loués même par autorité de justice.

- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

- de se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites notamment pour bruit, odeur, chaleur, fumée, lumière, trépidation ou radiation causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

- de ne laisser en aucun cas pénétrer ou stationner des voitures ou véhicules quelconques dans les parties communes de l'immeuble, sauf s'il y est titulaire d'une location de parking, ni d'y déposer des meubles ou colis même momentanément, notamment dans la cour commune étant observé qu'il est en outre strictement interdit de fumer dans ladite cour commune.

- en cas d'installation d'un monte-charge, de veiller à n'utiliser ou ne laisser utiliser celui-ci que pour l'usage auquel il est destiné.

- en cas d'installation de vide ordures, de ne jeter aucun objet susceptible de le boucher, le Bailleur se réservant formellement le droit de faire supporter les frais de dégorgeement à tous les locataires situés en amont du point d'engorgement.

- de ne stocker dans les Locaux Loués aucune matière dangereuse ou insalubre en contravention des règlements administratifs en vigueur.

- de ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux Loués.

- de n'installer aucune antenne parabolique sur les façades de l'immeuble, ni en toiture sur rue.

- de ne pouvoir apposer de plaque ou d'enseigne sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, laquelle sera subordonnée à toute autorisation administrative nécessaire et, le cas échéant, à l'autorisation de la copropriété de l'immeuble.

## **9. Téléphone**

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

## **10. Restitution des locaux**

Le Preneur devra, en fin de Sous-location, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier ou des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son Loyer.

Il devra également rendre les Locaux Loués en parfait état de réparations et d'entretien ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

### **Article VIII. LOCATION GERANCE - SOUS-LOCATION – CESSION – DROIT DE PREFERENCE – CHANGEMENT D'ETAT**

#### **Location gérance**

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre sauf accord préalable, express et écrit du Bailleur.

#### **Changement d'état**

Tout changement d'état juridique du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

#### **Sous-location**

Le Preneur n'a pas le droit de sous-louer.

#### **Cession**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, seul.

Il pourra toutefois céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Bailleur pourra s'opposer à la cession dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes notamment en ce qui concerne le paiement du Loyer et des charges et le financement des travaux et réparations.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des Loyers et l'exécution des charges et conditions des présentes pour une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

Le cessionnaire devra s'engager solidairement au respect des charges et conditions des présentes, depuis la prise d'effet de celui-ci.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé et cet acte devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs tant pour le paiement des Loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses des présentes, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des Loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiables, l'une ou l'autre des Parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le cessionnaire et le cédant.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient des présentes, de l'état des lieux initial entre le Bailleur et le Preneur et de l'historique de la relation locative. En conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des Locaux Loués, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des Locaux Loués à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le Preneur et le cessionnaire, relativement à l'état des Locaux Loués, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droits pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée.

Dans le cas d'une cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur. Il ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci, et versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution des présentes.

#### **Droit de préférence du Preneur en cas de vente des murs**

Le Preneur bénéficiera du droit de préférence prévu par les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce, dans les conditions et limites dudit article.

#### **Droit de préférence du Bailleur**

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet d'acte de cession de droit au bail ou de fonds de commerce en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Dans le cas où, pour la réalisation de cette opération, le Preneur aurait eu recours à l'intervention d'un intermédiaire, les honoraires de ce mandant seront exclusivement à la charge du Preneur qui s'y engage.

Le respect du délai précité est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix.

En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai, courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate des présentes.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de la notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit que le Bailleur agisse directement ou indirectement sous forme notamment d'une S.C.I.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée des présentes, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

### **Régularisation de la cession (fonds de commerce ou droit au bail)**

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou seing privé auquel le Bailleur sera appelé.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou mention de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la résiliation immédiate des présentes même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultanée par le cédant au Bailleur de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1324 du Code civil, le tout dans le délai d'un mois à peine de nullité de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le Preneur ne respecte pas cette obligation, la Sous-location sera résiliée de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Il est enfin précisé que la cession des présentes par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les Locaux Loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

### **Article IX. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions de la Sous-location ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de Loyer et/ou indemnité d'occupation, ou accessoires à l'échéance prévue, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, la présente Sous-location sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffira pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

En cas de paiement par chèque ou par virement sur compte bancaire ou postal, le montant du Loyer et ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

L'ensemble des frais, émoluments, débours, droit qui seront exposés et notamment le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, honoraires, d'avocat avancés par le Bailleur, seront à la charge du Preneur.

Au cas où, après cessation ou résiliation des présentes, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale à 150 % au dernier Loyer facturé.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des Parties.

SA 4

## **Article X. TRAVAUX DU BAILLEUR**

Le Bailleur déclare qu'il n'a effectué au cours des trois années précédant la date d'effet de la Sous-location aucuns travaux excepté ceux indiqués en annexe.

Le Bailleur déclare qu'il n'entend réaliser dans les trois années à venir aucuns travaux, sauf ceux qui seraient le cas échéant décidés par l'Assemblée Générale de la copropriété de l'immeuble.

Le Bailleur communiquera, tous les trois ans, au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés au cours des trois dernières années précédentes, avec indice de leurs coûts.

## **Article XI. ENVIRONNEMENT**

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de l'IAL (Information des Acquéreurs et des Locataires) le 1<sup>er</sup> juin 2006, et conformément aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, il est précisé ce qui suit :

### **A/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, et remettra au Preneur la "fiche récapitulative" à la date de la signature des présentes.

Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

### **B/ Autres renseignements concernant l'immeuble :**

#### **1) Etat des risques et pollutions (annexe 2)**

Le Bailleur remet au locataire qui le reconnaît un état des risques et pollutions établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

#### **2) Sinistres**

Le Bailleur annexe par ailleurs, s'il y a lieu et à sa connaissance, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

#### **3) Diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique relatif aux Locaux Loués figure en annexe (**annexe 3**).

#### **4) Secteur d'information sur les sols**

L'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit, lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes en annexe les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols (« SIS ») portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers entré en vigueur le 29 octobre 2015, a pour objet la création des SIS.

À la date de signature des présentes, la liste des SIS n'a pas été dressée par les préfets.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties, il a été convenu d'annexer ultérieurement aux présentes par voie d'avenant les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement dès lors (i) que les Locaux Loués entreront dans le champ d'application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement au vu de son décret d'application, (ii) que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel sont situés les Locaux Loués et (iii) que les Locaux Loués seraient situés dans un de ces secteurs d'information sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

## **5) Annexe environnementale**

S'il y a lieu, en conformité avec les dispositions des articles L.125-9 du Code de l'environnement et R.137-1 à R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties ont annexé aux présentes une annexe environnementale.

## **Article XII. DIVERS**

### **Tolérances et modifications**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions des présentes, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrice d'un droit quelconque.

### **Négociation de bonne foi**

Il est ici précisé que les Parties se sont rencontrées et ont négocié ensemble et de bonne foi, un accord global et cohérent, satisfaisant pour chacune d'entre elle.

Le Preneur a pu solliciter, préalablement aux présentes, toutes informations supplémentaires utiles tant techniques que juridiques sur les Locaux Loués, et se satisfaire des réponses apportées par le Bailleur.

En conséquence, les Parties se sont conformées à l'article 1112-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil.

Le Preneur reconnaît avoir par ailleurs été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions de la Sous-location et avoir pris connaissance du Bail Principal ci-annexé.

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées à la Sous-location ne pourra en aucun cas être réputées comminatoire ou de style, mais qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi la Sous-location n'eut pas été conclue.

### **Frais**

Les Parties dispensent le rédacteur des présentes conventions de soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement. Cependant, au cas où le Preneur demanderait l'enregistrement le coût de cette formalité ainsi que la vacation pour y procéder seront à sa charge.

Chacune des Parties conservera la charge de tous les frais, droits et honoraires au titre de la négociation et de la conclusion des présentes, et notamment les honoraires de ses propres conseils juridiques et commercialisateurs excepté pour ce qui concerne les frais de rédaction du présent contrat d'un montant de deux mille cinq cent euros (2.500 € hors taxes) soit trois mille euros toutes taxes comprises (3.000 € TTC) qui sont à la charge du Preneur qui s'y oblige et les réglera à la date de signature des présentes.

### **Election de domicile – attribution de compétence**

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les Parties donnent attribution exclusive de compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Paris,  
En trois exemplaires  
Le 14 juin 2021

**LE BAILLEUR**  
La société DENTEXELANS  
Monsieur Charles MIMOUNI

**LE PRENEUR**  
L'ASSOCIATION BLUE HEALTH  
Madame Sylvianne MAILLARD

Annexes :

1. Plan et descriptif des Locaux Loués
2. Etat des risques et pollutions des sols
3. Diagnostic de performance énergétique
4. Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail
5. Bail Principal
6. État récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur depuis trois (3) ans

55 4

