

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SCI ALKOR, Société Civile Immobilière au capital de 1 500 € dont le siège social est au 2/4 Boulevard Albert 1^{er} à Nogent sur Marne (94), (adresse de correspondance : chez Groupe l'Age D'or, 8 quai Bir Hakeim, 94410 ST MAURICE).

Représentée par Monsieur KORCHIA, en sa qualité de Gérant dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'une part,

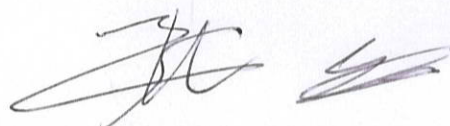
ET

SAS SOPHROKHEPRI, dont le siège social est situé 188 Grande rue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne (94130), créée sous le numéro RCS Créteil 811 445 410 000 12, représentée par la Présidente Madame Evelyne REVELLAT,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part,

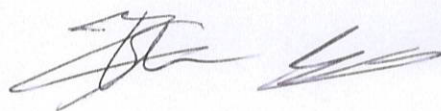
IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :



SOMMAIRE

CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1	-	OBJET
ARTICLE 2	-	DESIGNATION DES BIENS LOUES
ARTICLE 3	-	DURÉE
ARTICLE 4	-	LIVRAISON DES LOCAUX
ARTICLE 5	-	DESTINATION
ARTICLE 6	-	LOYER
ARTICLE 7	-	CHARGES – PAIEMENT
ARTICLE 8	-	DEPOT DE GARANTIE
ARTICLE 9	-	CLAUDE D'ECHELLE MOBILE
ARTICLE 10	-	CHARGES ET CONDITIONS
ARTICLE 11	-	CLAUDE RÉOLUTOIRE
ARTICLE 12	-	FRAIS D'ENREGISTREMENT
ARTICLE 13	-	T.V.A.
ARTICLE 14	-	ELECTION DE DOMICILE
<u>ANNEXE I</u>	-	CHARGES ET CONDITIONS (ARTICLES 15 A 27)
<u>ANNEXE II</u>	-	ASSURANCES (ARTICLES 28 A 30)
<u>ANNEXE III</u>	-	REGLEMENT DE JOUISSANCE (ARTICLES 31 A 41)
<u>ANNEXE IV</u>	-	CONDITIONS PARTICULIÈRES (ARTICLES 42 A 50)
<u>ANNEXE V</u>	-	PLANS, ETAT DES RISQUES ET GARANTIE

Two handwritten signatures in blue ink, one appearing to be a stylized 'J' or 'G' and the other a more fluid signature.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

LE BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 42 des Conditions Particulières.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

LE PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

LE PRENEUR aura, en outre, la faculté d'utiliser à titre non privatif les parties communes éventuelles (hall, escalier, dégagement, sanitaires).

LE PRENEUR déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation.

ARTICLE 3 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années avec possibilité de résiliation au terme de la sixième année. Cette clause est une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été signé.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial.

LE PRENEUR devra signifier son congé en avisant LE BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Au terme de ces 9 années le présent bail sera reconduit dans les termes d'un bail 3, 6, 9.

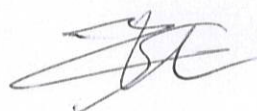
ARTICLE 4 – LIVRAISON DES LOCAUX

La livraison des locaux aura lieu tel que prévu à l'article 43 des Conditions Particulières. Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR.

ARTICLE 5 – DESTINATION

- a) LE PRENEUR devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 45, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord écrit du BAILLEUR. Les dits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale, tertiaires et professions libérales.



- b) LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 6 – LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel, valeur indice ILAT (indice des loyers activités tertiaires) tel que stipulé à l'article 46 des Conditions Particulières Annexe IV, auquel lui sera comparé le dernier indice en vigueur au jour d'entrée en jouissance du PRENEUR. Il en résultera le loyer annuel de base du bail.

LE PRENEUR s'oblige à payer ce loyer de base en quatre termes de paiement égaux et d'avance les, 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le paiement du premier terme interviendra à l'entrée en jouissance des locaux et sera calculé prorata temporis.

Les loyers seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 7 – CHARGES – PAIEMENT

LE PRENEUR réglera au BAILLEUR, ou pour le compte de celui-ci, les charges, contributions, assurances, taxes et prestations, de toute nature, pouvant s'imputer aux lots loués, y compris les honoraires de gestion technique, administrative et locative demandés par un Cabinet d'Administration de Biens auquel le Bailleur pourrait avoir recours et les charges réputées non récupérables par les usages ou les accords collectifs entre associations de bailleurs et de locataires et celles qui incomberaient en droit commun au BAILLEUR, ainsi qu'il est décrit en annexe.

Pour chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par LE BAILLEUR ou son mandataire.

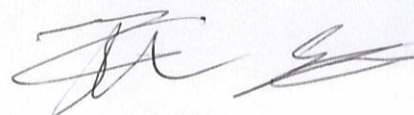
En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par LE PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, LE BAILLEUR sera en droit de percevoir et ce huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de l'intérêt légal majoré de deux points, tout trimestre commencé étant dû en entier.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, LE PRENEUR versera au Bailleur, qui le reconnaît, une somme divisible à titre de dépôt de garantie, correspondant à trois mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions au bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

Le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates.



Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages – intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 9 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer de base défini à l'article 6 sera ajusté automatiquement, pour chaque période annuelle, en fonction de la valorisation en plus ou moins, depuis l'origine du bail, de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) publié trimestriellement par l'INSEE. Toutefois, le loyer révisé ne saurait être inférieur au loyer de base du bail. Le loyer ne saurait être révisé à la baisse.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu le jour d'entrée en jouissance du Preneur et que les indexations seront opérées chaque année successive à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance dans les locaux.

Les indices de comparaison seront relevés, selon une périodicité, elle-même annuelle, conformément à l'article 10 de la loi du 29 décembre 1977. En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera, de plein droit, substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

ARTICLE 10 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles en annexes 1 à 3, que LE PRENEUR s'engage à observer.

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui lui feront suite.

ARTICLE 11 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par LE PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges LE BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis LE PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, LE PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec diligence convenable, tout ce qu'il est



possible de faire dans ce délai d'un mois, LE BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, LE BAILLEUR pourra rentrer immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où LE PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute offre de paiement ou d'exécution, après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

A défaut par LE PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur et de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits et dommages – intérêts au profit du Bailleur.

ARTICLE 12 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

LE PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 13 – T.V.A.

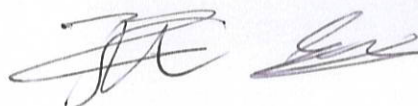
LE BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, LE PRENEUR remboursera au Bailleur le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, LES PARTIES élisent domicile en leur siège social.

Fait à, St Maurice en 2 exemplaires,
Le 21 Juin 2019

Pour LE PRENEUR	Pour LE BAILLEUR
 Sophrokhépri SAS 188 Gde rue Charles de Gaulle 94130 Nogent sur Marne RCS 844 445 410 Créteil	SCI ALKOR 2/4, Bld Albert 1ER 94130 NOGENT S/S MARNE C/O : Chez GROUPE L'AGE D'OR 8, Quai Bir Hakeim, 94410 ST MAURICE Tél. : 01 48 89 11 46 - Fax : 01 48 89 04 41 SCI au capital de 1 500 € - R.C.S. Créteil SIRET 432 532 443 00010 - Code APE : 702 C N° TVA Intracommunautaire : FR85452532443



ANNEXE I - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que LE PRENEUR s'engage à observer, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

ARTICLE 15 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute sa durée, aucune remise en état ni aucune réparation, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, notamment le maintien du clos et du couvert.

LE PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués et ses annexes, pendant toute la durée du bail, et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit.

A défaut d'exécution de ces travaux, LE BAILLEUR pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Il devra souscrire, à ses frais, tous abonnements nécessaires pour assurer notamment le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurités et de prévention de telle manière que LE BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

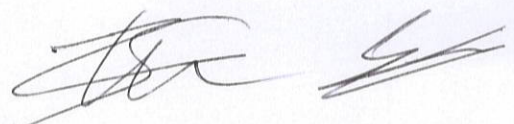
ARTICLE 16 – TRAVAUX

LE PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres, que LE BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans les lieux loués, qu'elle qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, ce dans la limite des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

LE PRENEUR devra faire effectuer, à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires liées à l'activité du preneur.

ARTICLE 17 – CHANGEMENTS ET EMBELLISSEMENTS

- a) LE PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.
- b) Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, poutres ou de plancher devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.



Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques et d'une entreprise agréée par LE BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par LE PRENEUR.

Tous les travaux, d'embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par LE PRENEUR en cours de bail deviendront lors du départ du Preneur, ou ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au dit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par LE BAILLEUR.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations financés par LE PRENEUR, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

ARTICLE 18 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant la durée du bail, LE PRENEUR devra laisser les représentants du Bailleur visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux par LE BAILLEUR ou ses représentants aux heures et jours ouvrables, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 19 – GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tous temps de matériel, mobilier et marchandise en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir toute époque de garantie au Bailleur de paiement de loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

ARTICLE 20 – DESTINATION

LE PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de ses activités telles qu'elles sont indiquées ci-après à l'article 45. Il ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer et il devra prévenir immédiatement LE BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

ARTICLE 21 – CESSION – NANTISSEMENT – SOUS-LOCATION

- a) LE PRENEUR ne pourra céder ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Dans ce dernier cas, LE PRENEUR s'oblige à aviser LE BAILLEUR un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce.

LE PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, ce pour le respect des conditions du présent bail.

- b) Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société



ou une société préexistante. Un exemplaire de la cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur dans le mois de la signature.

- c) LE PRENEUR renonce à nantir le droit au présent bail.
- d) LE PRENEUR ne pourra sous-louer, totalement ou partiellement, ses locaux qu'avec autorisation expresse du bailleur.

Le bailleur autorise d'ors et déjà au PRENEUR la sous location au profit des structures suivantes :

- Les médecins permanents,
- L'Association Pôle Santé Pluridisciplinaire Paris-Est et la société de gestion du même nom,
- Un S.A.M.I. ;
- *société medical et para medical.*

ARTICLE 22 – CONTRIBUTION – IMPOTS – TAXES – FRAIS ET CHARGES

LE PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la CFE, CVAE, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont, ou pourront être assujettis en ce notamment la taxe sur les bureaux le cas échéant. Il devra rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Il devra également rembourser au Bailleur sur facture, les impôts, frais, taxes foncières des propriétés bâties et autres grevant les locaux loués, ainsi que la taxe annuelle sur les bureaux en IDF.

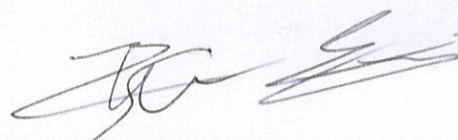
Il devra, de la même manière, régler au Bailleur les charges de toute nature pouvant s'imputer aux lieux loués et toutes dépenses nécessitées et votées par la gestion de l'immeuble, y compris les honoraires du Gérant. La répartition de ces charges s'effectuera en fonction de la surface de plancher louée.

ARTICLE 23 – CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIES

- a) LE PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries, le tout de manière à ce que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.
- b) LE PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans accord préalable et écrit du Bailleur, étant toutefois précisé que LE PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 24 – CONDITIONS SPÉCIALES D'OCCUPATION

- a) LE PRENEUR ne pourra tenir, en aucun cas, pour responsable LE BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au dit Bailleur de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution du loyer.
- b) LE PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge...



- c) LE PRENEUR ne pourra effectuer aucune installation spécifique, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du Bailleur. LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes nuisances ou toutes réclamations faites par des tiers.
- d) En d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- e) Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, LE BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 25 – ASSURANCES

Les biens immobiliers ainsi que les responsabilités respectives du Bailleur et du Preneur seront assurés conformément aux dispositions de l'annexe « Assurances ».

ARTICLE 26 – SINISTRE

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente Convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, et sous réserve des autorisations administratives, LE BAILLEUR s'engage à remettre les locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues à l'annexe « Assurances » ci-jointes.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, LE PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de son assureur les indemnités correspondantes.

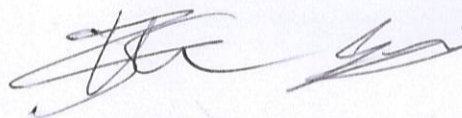
Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne serait que partielle, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour LE PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 27 – RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, LE PRENEUR devra préalablement, à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle.

Un état des lieux de sortie des locaux sera dressé. En application des obligations incombant au Preneur au titre de l'article 15 ci-dessus, et par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, une remise en bon état des locaux sera demandée, tenant compte de l'usure et de l'usage normaux des équipements des locaux loués pendant leur durée d'occupation.

Dans l'hypothèse où les locaux venaient à être cédés, le bailleur proposera en priorité au PRENEUR l'opportunité d'acquérir l'ensemble du plateau.



ANNEXE II – ASSURANCES

ARTICLE 28 – ASSURANCES

28.1 – ENGAGEMENTS RESPECTIFS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

1. LE BAILLEUR et/ou la copropriété feront garantir :

a) LES IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

- L'incendie,
- La foudre,
- Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Toutes explosions,
- Dommages électriques,
- Chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- Grèves, émeutes, mouvements populaires,
- Vandalisme, malveillance, sabotage,
- Dégâts des eaux,
- Honoraires d'experts à concurrence du barème de L'Union Professionnelle des Experts.

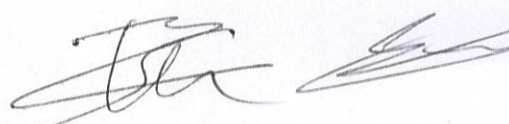
Lesdites garanties seront indexées sur l'indice du coût de la construction publiée trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par LE BAILLEUR.

b) SA RESPONSABILITE CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

2. LE PRENEUR fera garantir :

a) LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :

- L'incendie,



- La foudre,
 - Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
 - Toutes explosions,
 - Dommages électriques,
 - Chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - Chocs de véhicules terrestres,
 - Ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
 - Grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - Vandalisme, malveillance, sabotage,
 - Dégâts des eaux,
 - Honoraires d'experts à concurrence du barème de L'Union Professionnelle des Experts.
- b) SA RESPONSABILITE CIVILE, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, ...
Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par LE BAILLEUR et LE PRENEUR devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

28.2 – RENONCIATIONS A RECOURS

LE PRENEUR ainsi que ses Assureurs renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le propriétaire et ses assureurs. LE BAILLEUR ainsi que ses Assureurs renoncent, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs Assureurs.

ARTICLE 29 – OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

a) Paiement de la prime

LE PRENEUR devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par LE BAILLEUR et/ou la copropriété.

b) Déclaration des éléments aggravants

LE PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

LE PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par LE PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher LE BAILLEUR, du fait de l'inobservation par LE PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser LE BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

c) Sinistres

En cas de sinistre, affectant les locaux loués, LE PRENEUR devra déclarer à ses Assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

ARTICLE 30 – OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES QU'IL A SOUSCRITES

a) Paiement de la prime

LE PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par LE PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, LE BAILLEUR se réserve le droit de faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par LE BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, LE PRENEUR devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du Bailleur.



ANNEXE III - REGLEMENT DE JOUISSANCE

ARTICLE 31 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement de jouissance a pour objet :

- d'établir la désignation générale de l'ensemble immobilier,
- de déterminer les droits et obligations des utilisateurs, les charges et leur mode de répartition, l'administration des équipements communs.

ARTICLE 32 – DÉSIGNATION GÉNÉRALE

Les locaux, objets du présent bail, sont situés dans l'opération décrite à l'article 42 des Conditions Particulières. Celle-ci pourra faire l'objet d'une gestion technique, administrative et locative assurée par un Cabinet d'Administration de Biens ayant reçu mandat du Bailleur.

Il est précisé que cet ensemble est composé de bâtiments à usage de bureaux, d'entrepôts et de quais d'expédition, avec locaux techniques afférents.

ARTICLE 33 – UTILISATION DES LOCAUX

Le locataire utilisera les locaux loués de telle sorte qu'il ne nuise, en aucune manière, aux droits privatifs ou communs des autres utilisateurs, à la solidité des bâtiments, et en se référant notamment aux performances techniques mentionnées dans le descriptif des immeubles.

ARTICLE 34 – RESPONSABILITÉ

Le locataire sera responsable à l'égard des autres locataires et des sociétés propriétaires de tout dommage causé par sa faute ou sa négligence, ou, par celle d'un de ses préposés ou encore de tout dommage du fait d'un bien dont il est responsable.

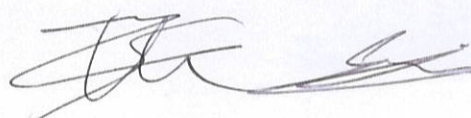
ARTICLE 35 – USAGE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le locataire utilisera librement les voies et les équipements communs se conformant aux règles de circulation intérieure de l'ensemble.

ARTICLE 36 – CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies de circulation commune. Les aires de manœuvre devront toujours être libres de tout obstacle, de façon à ne pas gêner la circulation des véhicules, les services de sécurité et d'une manière générale, le bon fonctionnement de la zone.

Aux termes de son bail, chaque locataire disposera d'un nombre d'emplacements de stationnement éventuellement matérialisés au sol. Il en respectera les limites et interdira dans ceux-ci toutes opérations de réparation, entretien mécanique ou stockage.



ARTICLE 37 – GARDIENNAGE

Chaque locataire assurera à ses frais le gardiennage de ses locaux privatifs, ceci n'étant pas une obligation.

Toutefois, le propriétaire pourra affecter à la charge des différents PRENEURS un gardien à la surveillance et à la maintenance des équipements communs.

ARTICLE 38 – CHARGES

Exception faite des charges directes, fractionnées à partir des comptages individuels, chaque utilisateur devra s'acquitter de sa quote-part de toutes les charges communes telles que :

- Eclairage extérieur,
- Eau froide,
- Entretien et nettoyage des espaces verts, des voies de circulation, des aires de manœuvre et de stationnement,
- Gardiennage et entretien du local affecté au gardien, si le propriétaire en affecte un à l'ensemble immobilier,
- Participation aux charges communes, amortissement matériel, etc...,
- Honoraires du gérant sans que cette liste soit limitative.

ARTICLE 39 – ESPACES VERTS

Les locataires devront interdire à leur personnel l'accès des jardins, des espaces verts, ainsi que l'usage des appareils d'arrosage.

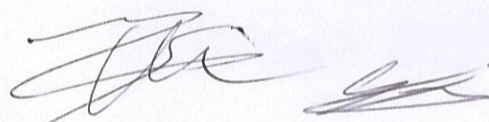
ARTICLE 40 – CONSIGNES DE SÉCURITÉ

Dès la prise de possession des lieux, chaque locataire devra afficher dans ses locaux, les consignes de sécurité propres à l'exercice de ses activités, ainsi que ses appareils et son dispositif de lutte contre l'incendie.

L'ensemble devra être approuvé par les services compétents des pompiers.

ARTICLE 41 – ENLEVEMENTS DE DÉCHETS

LE PRENEUR se conforme à l'usage en vigueur dans la zone.



ANNEXE IV – CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 42 – DESIGNATION DES LOCAUX

- Adresse de l'immeuble : au 188 Grande rue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne (94)
- Désignation des biens loués : lot d'une superficie de 98 m² environ y compris le prorata de partie commune, situé au 2ème étage et accompagné de 2 emplacements de parking en sous sol. 19 et 20.

ARTICLE 43 – LIVRAISON DES LOCAUX

La livraison des locaux est prévue le ²⁴15/06/2019 à l'issue d'un état des lieux d'entrée contradictoire qui sera établi sous seing privé ou par acte d'huissier aux frais du preneur.

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur et ce dans un délai de 1 mois après la signature du bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

ARTICLE 44 – PRISE D'EFFET

Le présent bail commence à courir à compter du 21/06/2019. Il se terminera donc le 20/06/2028, sauf résiliation du Preneur comme indiqué à l'article 3.

Il est accordé au preneur une franchise de loyer jusqu'au 31 Juillet 2019.

ARTICLE 45 – DESTINATION DES LOCAUX

LE PRENEUR devra utiliser les locaux sus désignés conformément au strict exercice de son activité, et comme mentionné dans son extrait K-bis à savoir, faciliter l'exercice, le maintien et le renouvellement de l'offre de soins sur la commune de Nogent sur Marne, et l'activité de co-working médical. *notamment*

ARTICLE 46 – LOYER

Loyer annuel : 21 480.00 € hors taxes (vingt et un mille vingt euros), hors charges, valeur indice INSEE ILAT 113.30 (4^{ème} Trimestre 2018), indexable conformément à l'article 6 des conditions générales.

ARTICLE 47 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sera appelé en même temps que le 1^{er} terme de loyer. Il correspond à trois mois de loyers hors taxes, soit 5 370.00 € (cinq mille deux cent cinquante cinq euros). Il sera ajusté chaque année lors de la révision annuelle du loyer de telle sorte qu'il représente toujours trois mois de loyer annuel.

ARTICLE 48 – PROVISIONS POUR CHARGES

A titre d'information les provisions pour charges (non exhaustive) annuelles seront :

Charges communes générales : 2 930.00 €

Taxe foncière : 3 070.00 €

Charges d'assurances : 162.00 €

Elles seront fixées par trimestre, payable en même temps que le loyer, une reddition des comptes intervenant chaque année.

ARTICLE 49 – INDEXATION

Indice de base : Indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) valeur 113.30, soit du 4^{ème} trimestre 2018 paru le 23/03/2019.

ANNEXE V

Plan du lot.

Arrêté préfectoral et informations relatives sur les risques naturels et technologiques.

Diagnostic amiante.

L'état des lieux sera annexé ultérieurement ainsi que le DPE.

En cas de contradiction entre les conditions générales du présent bail et les conditions particulières, ces dernières prévaudront.

Fait en 2 exemplaires, à St Maurice le 21 Juin 2019.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

SCI ALKOR

2/4, Bld Albert 1^{er} 94130 NOGENT S/S MARNE

C/O : Chez GROUPE L'AGE D'OR

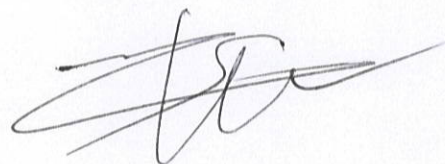
8, Quai Bir Hakeim, 94410 ST MAURICE

Tél. : 01 48 89 11 46 - Fax : 01 48 89 04 41

SCI au capital de 1 500 € - R.C.S. Créteil

SIRET 452 532 443 00010 - Code APE : 702 C

N° TVA Intracommunautaire : FR85452532443



Sophrokhépri SAS
188 Gde rue Charles de Gaulle
94130 Nogent sur Marne
RCS 844 445 410 Créteil

