

BAIL COMMERCIAL

Articles L 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **LIFE FONCIERE**, Société Civile Immobilière (SCI) au capital de 1050 euros, dont le siège social est situé au 50-54 rue Eugène Dupuis, 94000 Créteil, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 882 464 878, et représentée par Monsieur Mathias Guedj, en sa qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

*Intervenant aux présentes sous la dénomination le **BAILLEUR***

D'UNE PREMIERE PART

ET

Madame **ELBAZ Levanna**, Suzanne, Monique, née le 19 février 1993 à Marseille (13003), de nationalité française, demeurant 42 avenue de la Rose, 13013 Marseille, agissant au nom et pour le compte de la société **DENTALEV** en cours de constitution, et ayant tous pouvoirs aux fins des présentes

*Intervenant aux présentes sous la dénomination le **PRENEUR***

D'UNE DEUXIEME PART

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

D'un commun accord entre les Parties, il est expressément convenu que la société **DENTALEV** pourra se substituer à **Madame Levanna ELBAZ**, sous réserve qu'elle soit associée ou actionnaire majoritaire et gérante ou présidente de cette société, et que le Preneur de substitution s'oblige à reprendre l'intégralité des engagements pris par le Preneur substitué découlant du présent bail, notamment en ce qui concerne le strict respect de l'activité contractuelle et de l'enseigne.

Pour être valable, cette faculté de substitution devra avoir été exercée au plus tard dans le délai de 2 mois à compter de la date de prise d'effet du bail

A défaut pour **Madame Levanna ELBAZ** d'avoir exercé cette faculté avant cette date dans les conditions ci-après définies, celle-ci sera réputé avoir renoncé de manière irrévocable à exercer cette faculté. **Madame Levanna ELBAZ** devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception sa décision ferme et irrévocable d'exercer la faculté de substitution qui lui est reconnue au profit d'une société nommément désignée et lui adresser un dossier complet par courrier recommandé avec avis de réception comprenant :

- Les statuts et un extrait k- Bis de la société de substitution à la date de la substitution ;

DS
MG

DS
L E

- Les paiements correspondant aux sommes dues et notamment au titre du dépôt de garantie.

Les parties s'engagent à régulariser à cet effet un acte constatant la substitution du Preneur.

Il est enfin précisé qu'à défaut d'exercice de la faculté de substitution au plus tard dans le délai de 2 mois à compter de la date de prise d'effet du bail, celui-ci sera réputé avoir été conclu dès l'origine au seul profit de **Madame Levanna ELBAZ**.

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : OBJET	4
ARTICLE 2 : DESIGNATION	4
ARTICLE 3 : DUREE ET PRISE D'EFFET	5
ARTICLE 4 : DESTINATION	5
ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EXPLOITATION	6
5.1 - Garnissement des Locaux Loués.	6
5.2 - Maintien en état d'exploitation.	6
5.3 - Autorisations administratives.....	6
ARTICLE 6 : LOYER.....	6
6.1 - Montant.....	6
6.2 - Franchise de loyer	7
6.3 - Assujettissement à la TVA.....	7
6.4 - Indexation.	7
ARTICLE 7 : ACCESSOIRES DU LOYER	8
7.1 - Charges.	8
7.2 - Taxes - Impôts.....	9
ARTICLE 8 : DEPÔT DE GARANTIE	9
ARTICLE 9 : CAUTIONNEMENT BANCAIRE.....	9
ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS	10
10.1 - Prise en l'état.....	10
10.2 - Travaux de mise en conformité.....	10
10.3 - Entretien - Réparations	10
ARTICLE 11 : TRAVAUX	10
11.1 - Travaux du PRENEUR	10
11.2 - Travaux du BAILLEUR	11
ARTICLE 12 : JOUISSANCE DES LIEUX	12
ARTICLE 13 : VISITE DES LIEUX.....	13
ARTICLE 14 : RESPONSABILITE ET RECOURS	13
ARTICLE 15 : ASSURANCES.....	14
ARTICLE 16 : EXPLOITATION – SOUS-LOCATION - CESSION.....	14
ARTICLE 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	15
ARTICLE 18 : RESTITUTION DES LIEUX	15
ARTICLE 19 : TOLERANCES - INDIVISIBILITE.....	16
ARTICLE 20 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET AUTRES DIAGNOSTICS	16
ARTICLE 21 : HONORAIRES DE COMMERCIALISATION.....	16
ARTICLE 22 : FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE	17
21.1 - Formalités.	17
22.3 - Election de domicile.	17
ARTICLE 23 : PROCESSUS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE	17

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES,
IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :**

Le **BAILLEUR** est propriétaire de biens et droits immobilier dépendant d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété situé **Marseille (13004), 39 avenue Foch et 1 bd Françoise Duparc** (l'« **Immeuble** »), figurant au cadastre sous les références :

Section	Section	N°	Lieudit	Contenance
818	E	66	1 Bd Françoise Duparc	00 ha 02 a 99 ca

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** se sont rapprochés afin de convenir du présent bail commercial, aux charges et conditions ci-après exposées.

Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions du Bail, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses Conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui lui paraissaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. Le Bail constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT ;

ARTICLE 1 : OBJET

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et dans les conditions définies aux présentes, au **PRENEUR** qui accepte, les Locaux Loués décrits à l'Article 2, tels qu'ils existent avec leurs aisances et dépendances.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les locaux donnés à bail dépendent de l'Immeuble désigné en Préambule, et se composent de la façon suivante :

- Un local commercial situé en rez de chaussée, auquel on accède par le n°1 du boulevard Françoise Duparc, et d'une superficie d'environ 138 m² ;
- Un local à usage de réserves situé en sous-sol côté bd Duparc, auquel on accède par le local commercial susmentionné et d'une superficie d'environ 20 m² ;
- Un local à usage de réserves situé en sous-sol côté avenue Foch, auquel on accède par le local commercial susmentionné et d'une superficie d'environ 24 m²

Ci-après les « **Locaux Loués** ».

Ces **Locaux Loués** correspondent aux lots n°1, 2 et 5 du règlement de copropriété

Il est précisé que les Locaux Loués sont mis à la disposition du **PRENEUR** en l'état, et notamment sans enlèvement de la salle des coffres par le Bailleur ; le Preneur en faisant son affaire.

Tels que Locaux Loués se poursuivent et comportent, suivant les plans ci-après annexés aux présentes (**Annexe 1**), le **PRENEUR** déclarant par ailleurs parfaitement les connaître et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au jour de la prise d'effet des présentes.

ARTICLE 3 : DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX ANNEES** entières et consécutives, **DONT SIX FERMES**, à compter du **3 février 2023 pour expirer le 2 février 2033**.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, de sorte que le présent bail a une durée ferme de 6 (six) ans.

La présente clause est déterminante du consentement des Parties, sans laquelle elles n'auraient pas contracté.

Le **PRENEUR** aura la faculté de mettre fin au bail pour la première fois à l'expiration de la deuxième période triennale, puis à l'expiration de chaque période triennale ultérieure, sous réserve d'en avertir le **BAILLEUR** par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifié au moins six mois à l'avance, suivant les prescriptions légales en vigueur.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de renouvellement du bail celui-ci sera renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Le **PRENEUR** ne pourra utiliser les Locaux Loués qu'à usage exclusif de cabinet dentaire.

Le **BAILLEUR** se réserve la faculté de louer librement les autres locaux dont il est éventuellement propriétaire dans l'Immeuble pour toutes destinations de sa convenance.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires et occupants de l'Immeuble.

Le **PRENEUR** devra veiller au respect des bonnes mœurs ainsi qu'à la tranquillité de l'Immeuble et du voisinage et prendra à cet effet toutes initiatives de nature à éviter toute nuisance sonore ou olfactive et assurer la sécurité des Locaux Loués.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1 - Garnissement des Locaux Loués.

Le **PRENEUR** devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de mobilier, matériels et marchandises lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des obligations découlant du présent bail.

5.2 - Maintien en état d'exploitation.

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** devra maintenir les Locaux Loués en état d'exploitation de manière permanente et sans interruption prolongée sauf pour les périodes de congés annuels.

5.3 - Autorisations administratives.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives liées à son activité et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux, et à leur utilisation, notamment au titre de la réglementation sur la sécurité, dont il devra justifier à première demande du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, tous travaux nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués en matière de droit du travail, d'hygiène santé ou sécurité, d'ERP, à l'exception de ceux qui relèvent de grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

En cas de non-conformité, le **PRENEUR** devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs.

ARTICLE 6 : LOYER

6.1 - Montant.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal, annuel, hors charges et hors TVA de **65.000 € (SOIXANTE CINQ MILLE EUROS – HT HC), TVA en sus.**

Toutefois à titre de facilité d'installation et de démarrage de l'activité du PRENEUR le bailleur consent à ce dernier une remise de loyer de la manière suivante

- Pour la première et la deuxième année de location à compter de la date de prise d'effet du bail, ce loyer annuel sera réduit à la somme de **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (55.000,00 € HT/HC), TVA en sus**
- Pour la troisième et la quatrième année du bail suivant la date de prise d'effet du bail, ce loyer sera réduit à la somme de **SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (60.000,00 € HT/HC), TVA en sus.**

Et pour la cinquième année suivant la date de prise d'effet du bail, ce loyer sera rétabli à son montant annuel convenu de **SOIXANTE CINQ MILLE (65.000,00) EUROS hors taxes et hors charges, TVA en sus.**

Ces réductions seront applicables à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé conformément à l'article 6.4 du présent bail.

Le loyer est payable trimestriellement et à terme d'avance au domicile du **BAILLEUR** ou de son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil par virement sur le compte bancaire correspondant au RIB remis ce jour au **PRENEUR**. Le **BAILLEUR** remettra régulièrement à chaque échéance et gratuitement un avis d'échéance de loyer au **PRENEUR**.

6.2 - Franchise de loyer

A titre exceptionnel, le **BAILLEUR** consent au **PRENEUR** une franchise de loyers, pour les **SIX** premiers mois du bail, afin de permettre au **PRENEUR** d'exécuter ses travaux d'aménagement.

En conséquence, le loyer hors taxes et hors charges tel qu'il est fixé ci-dessus, sera payé pour la première fois le 3 août 2023.

Cette franchise de loyer ne porte que sur le loyer annuel exigible, hors taxes et hors charges, le **PRENEUR** devant s'acquitter en conséquence pendant la période de franchise des charges, impôts, taxes et accessoires définis au présent bail.

6.3 - Assujettissement à la TVA.

Le **BAILLEUR** déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le **PRENEUR** ; en conséquence, le **PRENEUR** aura l'obligation d'acquitter en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le **PRENEUR** réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du **BAILLEUR**.

6.4 - Indexation.

Le loyer sera réajusté annuellement, à compter de la date du premier anniversaire de la prise d'effet du Bail, de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à la hausse ou à la baisse en fonction de la variation de l'**Indice des Loyers des Commerciaux** publié trimestriellement par l'INSEE.

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce.

Les indices de référence seront :

- Pour la première indexation : le dernier l'indice ILC publié à la date de la prise d'effet du présent bail à titre d'indice de référence, et l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante à titre d'indice de comparaison ;
- pour chacune des indexations postérieures : l'indice de comparaison utilisé lors de la précédente indexation à titre d'indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante à titre d'indice de comparaison.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles, et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux commerciaux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Dans l'hypothèse où l'une des dispositions du présent article serait jugée nulle ou inapplicable, cette nullité n'affecterait pas les autres dispositions du bail, ni le principe même de l'indexation annuelle du loyer.

ARTICLE 7 : ACCESSOIRES DU LOYER

7.1 - Charges.

Indépendamment du règlement par le **PRENEUR** de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc... qu'il devra acquitter directement, en justifiant à première réquisition, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse jamais être inquiété, le **PRENEUR** devra rembourser au **BAILLEUR**, suivant les tantièmes correspondant aux lots loués, la totalité de sa quote-part des charges de copropriété relevant des catégories de charges visés en annexe 2, à l'exception des charges qui ne peuvent être imputées au locataire, et notamment celles limitativement énumérées par l'article R.145-35 du code de commerce.

Un inventaire des catégories de charges et impôts comportant l'indication de leur répartition entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** est annexé aux présentes (**Annexe 2**) et un état récapitulatif annuel sera communiqué au **PRENEUR** dans le délai prévu par l'article R.145-36 du code de commerce. Il est précisé que l'énumération figurant dans cette Annexe, ne saurait constituer pour le **BAILLEUR** une obligation d'assurer les prestations qui y sont mentionnées.

Il sera par ailleurs demandé au **PRENEUR**, de verser d'avance et au début de chaque trimestre une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée, dans les limites précisées ci-dessus, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

des comptes par le syndic, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

Il est ici précisé que pour la première année, la provision trimestrielle sur charges s'élève à 0 euro (**zéro euro**), hors taxes qui sera payée en même temps que le loyer.

7.2 - Taxes - Impôts

a) Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

b) Le **PRENEUR** devra d'autre part rembourser au **BAILLEUR**, sa quote-part calculée comme pour les charges, de taxe foncière ainsi que de tous droits ou taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués dont le **PRENEUR** bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire des impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, ci-après annexé (**Annexe 2**).

ARTICLE 8 : DEPÔT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le **PRENEUR** versera au **BAILLEUR**, sous 1 mois à compter de la date de signature du bail, la somme de **13.750 € (Treize mille sept cent cinquante EUROS)** correspondant à un terme trimestriel de loyers, à titre de dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à un terme trimestriel de loyers.

Cette somme sera conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail sans porter intérêts, et sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du **PRENEUR** et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, ou à tous autres titres.

En cas de vente des biens immobiliers dont dépendent les Locaux Loués, le dépôt de garantie sera transmis par le **BAILLEUR** à l'acquéreur des Locaux Loués qui en deviendra seul débiteur à l'égard du **PRENEUR** ce que ce dernier reconnaît. Le **PRENEUR** s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

ARTICLE 9 : CAUTIONNEMENT BANCAIRE

Le **PRENEUR** remettra au **BAILLEUR**, au plus tard dans le délai de 2 mois à compter de la date de prise d'effet du bail, une **Garantie Autonome à Première Demande** correspondant à 3 mois de loyer et valable pendant toute la durée du bail.

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

10.1 - Prise en l'état

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre les lieux dans l'état résultant tel que décrit à l'Article 2 ci-dessus, sans pouvoir exiger du **BAILLEUR** aucuns autres travaux ni remise en état.

Il est ici précisé que le **BAILLEUR** s'engage à faire débarrasser à ses frais le mobilier laissé dans les locaux loués par l'ancien locataire.

10.2 - Travaux de mise en conformité

Le **PRENEUR** s'oblige à effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits postérieurement à la signature des présentes par les autorités administratives et/ou requis par la copropriété ou la réglementation applicable en cours de bail, aux fins de permettre l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, réglementaires ou légales (hygiène, sécurité, moyens de secours, environnement, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite), à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

10.3 - Entretien - Réparations

Le **PRENEUR** jouira des dits lieux raisonnablement, les entretiendra en bon état de réparations locatives, veillera à l'entretien complet de l'intérieur des fenêtres et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, veillera à l'entretien et au graissage des fermetures, vitrines et rideaux métalliques et effectuera en outre pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des Locaux Loués, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** s'oblige également à tenir constamment les Locaux Loués et l'ensemble des installations et équipements qu'ils comportent, en bon état d'entretien et de fonctionnement, et toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion toutefois de celles découlant de la vétusté, de la force majeure, et des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le **PRENEUR** devra supporter les charges résultant de l'entretien, du contrôle, de la réparation, des équipements mis à sa disposition.

ARTICLE 11 : TRAVAUX

11.1 - Travaux du PRENEUR

^{DS}
MC

^{DS}
L.E

a) Le **PRENEUR** pourra faire dans les Locaux Loués tout travaux d'aménagement dès lors qu'ils n'affectent pas le gros œuvre, la structure, l'esthétique ou les parties communes de l'Immeuble.

En cas de travaux affectant le gros œuvre, la structure, l'esthétique ou les parties communes de l'Immeuble, le **PRENEUR** devra solliciter l'accord du **BAILLEUR** et, le cas échéant, de la copropriété

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet comportant notamment plans et descriptifs détaillés, faisant mention de l'état existant.

En cas d'autorisation, le **PRENEUR** s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles à la réalisation des travaux projetés.

b) Le **PRENEUR** devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises.

c) En fin de jouissance, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le **PRENEUR**, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité.

Le **BAILLEUR** pourra d'autre part, en fin de jouissance exiger la remise en état des Locaux Loués dans leur état initial mais uniquement du chef des travaux du **PRENEUR** qui n'auraient pas été autorisés par le **BAILLEUR**.

11.2 - Travaux du **BAILLEUR**

Le **PRENEUR** devra supporter sans indemnité ni recours contre le **BAILLEUR**, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, etc..., que le **BAILLEUR** se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués, - même s'ils ne lui incombent pas - sous réserve que leur durée n'excède pas vingt-et-un jours.

Le **BAILLEUR** s'engage toutefois à fournir ses meilleurs efforts afin d'atténuer la gêne éventuelle qui pourrait en résulter pour le **PRENEUR** et afin de lui assurer en toute hypothèse un accès aux Locaux, sauf cas de force majeure.

A cet effet, le **BAILLEUR** s'efforcera de tenir compte des souhaits du **PRENEUR** quant au calendrier des travaux. Les souhaits du **PRENEUR** ne devront pas avoir pour conséquences, pour le Bailleur ou les locataires d'ouvrage par lui missionnés, d'entraver la réalisation des travaux ou d'engendrer des retards trop importants.

En tout état de cause, les travaux du **BAILLEUR** ne pourront empêcher totalement l'exercice de l'activité du **PRENEUR** ou bloquer l'accès aux Locaux. Le **BAILLEUR** s'engage en outre

^{DS}
MG

^{DS}
L E

à communiquer au **PRENEUR** le calendrier prévisionnel des travaux préalablement à leur exécution, lesquels devront être réalisés sans interruption sauf cas de force majeure.

Afin de permettre la réalisation des travaux, le **PRENEUR** devra laisser déposer tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le **BAILLEUR** ou par la copropriété.

Il devra de même laisser déposer et remonter lors de l'exécution de travaux concernant la façade, tous les agencements, enseignes, etc..., susceptibles de gêner la réalisation des travaux.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, (i) un état récapitulatif des travaux réalisés par le **BAILLEUR** dans les Locaux Loués et l'Immeuble dans les trois années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût, ainsi (ii) qu'un état prévisionnel des travaux devant être réalisés par le **BAILLEUR** dans les Locaux Loués et l'Immeuble dans les trois années suivantes, avec une estimation de leur coût, figurent en **Annexe 4** aux présentes, aux seules fins d'information du **PRENEUR**.

Par ailleurs, par application du texte susvisé, le **BAILLEUR** transmettra au **PRENEUR**, au cours du premier trimestre de chaque année civile, une mise à jour des états récapitulatifs et prévisionnels. Par ailleurs, le **BAILLEUR** transmettra au **PRENEUR**, sur demande de ce dernier, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Les charges relatives à la réalisation de ces travaux (dès lors qu'ils sont refacturables au **PRENEUR**), seront calculées au prorata de la quote-part correspondant aux Locaux Loués.

ARTICLE 12 : JOUISSANCE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra se conformer aux usages en vigueur ainsi qu'au règlement de copropriété dont copie demeure ci-annexée (**Annexe 5**) ; en outre, il s'oblige à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises dans les parties communes de l'Immeuble ; ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, des ou sur les parties communes de l'Immeuble ou encore concernant un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail.

2°) Ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun moteur ou machine, créant un trouble anormal aux occupants de l'Immeuble, à l'exception des appareils de chauffage et de climatisation déjà en place.

3°) Prendre toutes les mesures nécessaires, à ses frais et sans recours contre le **BAILLEUR**, pour éliminer insectes et tous autres animaux nuisibles.

4°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

^{DS}
MC

^{DS}
L.E

5°) Ne pouvoir utiliser dans les Locaux Loués d'appareils à combustion lente, le **PRENEUR** s'obligeant le cas échéant, à faire ramoner à ses frais et sous sa responsabilité, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les Locaux Loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire, suivant les prescriptions administratives.

6°) S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

7°) Déclarer à la Mairie et au **BAILLEUR**, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage, en cas de découverte d'une telle contamination.

8°) Ne pouvoir faire dans les Locaux Loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

9°) Le **PRENEUR** devra veiller à ce que l'enseigne qu'il aura installée soit toujours solidement fixée et faire en toute hypothèse son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au **BAILLEUR** à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient résulter d'un dommage causé par ladite enseigne.

ARTICLE 13 : VISITE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra laisser visiter à tout moment les lieux par le **BAILLEUR** et / ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par ses soins aux fins de lui permettre de s'assurer de leur état, après notification au **PRENEUR** au moins 48 heures avant ladite visite.

ARTICLE 14 : RESPONSABILITE ET RECOURS

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité contre le **BAILLEUR**, et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'Immeuble, le **BAILLEUR** n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

2°) En cas de modification ou suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le **BAILLEUR** une simple faculté,

3°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'Immeuble, le **PRENEUR** devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

DS
MG

DS
L.E

ARTICLE 15 : ASSURANCES

1°) Le **PRENEUR** devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués par lui-même dans les Locaux Loués, les mobiliers, matériels et marchandises garnissant ces derniers, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable disposant d'un établissement en France et pour une valeur suffisante.

2°) Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours et action quelconques contre le **BAILLEUR** du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds, en ce compris les éléments incorporels attachés audit fonds. Les polices souscrites par le **PRENEUR** devront comporter une clause de renonciation à recours contre le **BAILLEUR**.

Réciproquement, le **BAILLEUR** s'engage à renoncer et à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs contre le **PRENEUR** et ses assureurs des chefs précités.

3°) Le **PRENEUR** devra adresser au **BAILLEUR**, avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme de ses polices ou une attestation de sa compagnie d'assurance ou de son courtier.

ARTICLE 16 : EXPLOITATION – SOUS-LOCATION - CESSION

1°) Le **PRENEUR** ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux Loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des Locaux Loués serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des Locaux Loués conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

2°) Le **PRENEUR** ne pourra apporter ou céder son droit au présent bail, ni partiellement ni en totalité.

Toutefois, dans l'hypothèse où le **PRENEUR** céderait la totalité du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués, il pourra concomitamment à la cession du fonds, céder à l'acquéreur de ce dernier, le droit au présent bail, mais à condition d'avoir préalablement informé par écrit le **BAILLEUR**.

a) **Dette locative antérieure à la cession.** Aucun apport ou cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige.

b) **Garantie du cédant.** Toute cession autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant à l'égard de son cessionnaire pour le paiement des loyers et des charges,

^{DS}
MG

^{DS}
L E

comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, dans la limite de trois années à compter de la date d'effet de la cession.

c) Notification préalable et concours du BAILLEUR. Préalablement à toute cession du droit au présent bail, le **PRENEUR** devra notifier son projet de cession au **BAILLEUR** au moins de 15 jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire.

La cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du **BAILLEUR**, toute clause de l'acte de cession, contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au **BAILLEUR** dans le mois de la signature par lettre recommandée avec accusé de réception, aux frais du **PRENEUR**.

d) Etat des lieux. Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le cédant et le cessionnaire en présence du **BAILLEUR**, si ce dernier entend y participer.

ARTICLE 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

1°) A défaut de paiement d'un seul terme de terme de loyer et / ou d'indemnités d'occupation ou accessoires (loyer, charges, impôts, taxe ou redevance) à l'échéance prévue, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après une sommation ou un commandement signifié par voie d'huissier resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai d'un mois.

Les parties attribuent en tant que de besoin compétence au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du **PRENEUR**.

2°) L'indemnité d'occupation à la charge du **PRENEUR**, à défaut de délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

ARTICLE 18 : RESTITUTION DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra rendre les Locaux Loués en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Deux mois avant le départ du **PRENEUR**, il sera procédé à un pré-état des lieux contradictoire et amiable entre les Parties, qui comportera le relevé des réparations, remises en état et remises aux normes à la charge du **PRENEUR**. A défaut, il sera établi par un huissier dont le coût sera supporté par moitié entre les Parties.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles après complet déménagement au plus tard le jour de l'expiration du

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

Bail. A défaut, il sera établi par un huissier de justice dont le coût sera supporté par moitié entre les Parties.

Au cas où les travaux de réparation, remplacement, remise en état, mise aux normes et/ou mise en conformité, ne seraient pas effectués ou achevés au départ du **PRENEUR**, celui-ci devra payer le coût desdites réparations dont le montant sera défini d'un commun accord entre l'architecte du **BAILLEUR** et celui du **PRENEUR**. A défaut d'accord entre les deux architectes, la partie la plus diligente pourra requérir du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en la forme des référés, la désignation d'un expert indépendant chargé de chiffrer le coût des travaux de remises en état.

ARTICLE 19 : TOLERANCES - INDIVISIBILITE

1°) Toutes tolérances concernant l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant modification ou suppression desdites conditions.

2°) Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du **BAILLEUR**. En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 20 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET AUTRES DIAGNOSTICS

Un état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols) est annexé au présent bail au cas où les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement (**Annexe 6**).

Le **BAILLEUR** déclare d'autre part qu'à sa connaissance le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du Code des Assurances.

Sont également annexés aux présentes un diagnostic de performance énergétique et un rapport technique de repérage de matériaux éventuellement composés d'amiante (**Annexe 6**).

ARTICLE 21 : HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Au titre des honoraires de commercialisation, le Preneur s'oblige à verser entre le mains de la société Résurgence, laquelle est chargée de la commercialisation par le Bailleur, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 1000 euros dont le siège social est situé au 1 rue de la République, 13002 Marseille immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 849 760 954, à la date de signature du présent bail la somme de **9.750,00 € HT (NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE)** outre la TVA à 20 % (**Annexe 7**), soit un **montant TTC de 11 700 euros (ONZE MILLE SEPT CENTS EUROS TTC)**.

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

ARTICLE 22 : FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

21.1 - Formalités.

Les Parties dispensent le rédacteur de procéder à l'enregistrement des présentes.

Le **PRENEUR** reconnaît en outre avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction. Il déclare en tant que de besoin qu'il fera son affaire personnelle de cette formalité, déchargeant ainsi le rédacteur des présentes.

22.3 - Election de domicile.

Chaque Partie fait élection de son siège social ou domicile telle qu'actuellement indiquée à en tête des présentes.

ARTICLE 23 : PROCESSUS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

En accord entre les parties, les présentes ont été signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement de chaque signataire par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.


Chaque partie déclare accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique DocuSign® et reconnaît que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

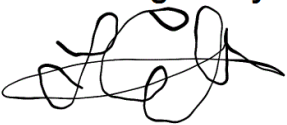
**FAIT A MARSEILLE, LE 2 FEVRIER 2023
EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX**

02/02/2023

LE BAILLEUR
Pour la société LIFE FONCIERE
Monsieur Mathias GUEDJ

LE PRENEUR
Pour la société DENTALEV
Madame Levanna ELBAZ

DocuSigned by:

8FB9929682B549B...

DocuSigned by:

ABFF031D03BB4F3...

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1.** Plan des locaux
- Annexe 2.** Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances
- Annexe 3.** Descriptif sommaire des travaux du **PRENEUR**
- Annexe 4.** Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et l'état prévisionnel des travaux envisagés au cours des trois prochaines années
- Annexe 5.** Règlement de copropriété et modificatifs
- Annexe 6.** Etat des risques et pollutions + diagnostics techniques
- Annexe 7.** Facture Honoraires Résurgence

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

*Annexe 2***INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS,
TAXES ET REDEVANCES**

Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, il est dressé ci-après l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances refacturables au **PRENEUR** en proportion des tantièmes de copropriété correspondants aux Locaux Loués.

1. CATEGORIES DE CHARGES

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation ou ventilation, d'eau de gaz, et plus généralement, toute consommation quelles qu'elles soient, ainsi que les coûts de la création, et la maintenance des appareils de production d'énergie,
- les frais de nettoyage, de déneigement et de voirie,
- les frais de tri sélectif, compactage, stockage d'enlèvement de déchets,
- les frais d'acquisition, de réparation et de remplacement de matériel d'entretien de toute nature nécessaires à la gestion et l'entretien de l'Immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, des aménagements de hall, espaces d'accueil, palier, couloir d'accès et de circulation, des sanitaires communs,
- les coûts des créations, d'entretien, de maintenance, de contrôle de réparation des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, et équipements VMC,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation d'équipements de surveillance et de sécurité incendie ainsi que plus généralement, de tous équipements nécessaires à la sécurité de l'Immeuble,
- les frais d'entretien, de contrôle et de réparation de tous dispositifs d'accès à l'Immeuble,
- les frais nécessaires au maintien de l'hygiène et de la salubrité de l'Immeuble (dératisation, désinfection, désinsectisation).
- les dépenses de charges sociales et annexes du personnel affecté à l'Immeuble (gardiennage, surveillance, nettoyage, sécurité ... et tous frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,

DS
MG

DS
L.E

- les honoraires liés aux travaux réalisés (dès lors qu'ils sont eux-mêmes refacturables au **PRENEUR**) dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble notamment ceux des architectes et maîtres d'œuvres, hors honoraires de gestion des loyers qui restent à charges du **BAILLEUR** conformément à l'article R. 145-35 du Code de Commerce,
- l'assurance de l'Immeuble souscrite par le Syndic ;
- les fournitures et produits d'entretien ;
- l'entretien des fermetures, portes et gâches ;
- les petits travaux d'entretien ;
- l'entretien des devantures et des peintures intérieures ;
- la création, l'entretien, la réparation et le remplacement des installations de sécurité, chauffages, extincteurs ;

2. CATEGORIES D'IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe sur les locaux commerciaux ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe foncière et taxes additionnelles ;
- la taxe d'écoulement des égouts.

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

Annexe 4**ETATS DES TRAVAUX REALISES ET PREVISIONNELS
(ARTICLE L.145-40-2 DU CODE DE COMMERCE)**

A défaut de travaux accompli ou prévu, il est précisé la mention « NEANT ».

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX DES TROIS DERNIERES ANNEES**Année 2020**

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

Année 2021

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

Année 2022

Travaux réalisés	Coût des travaux	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

^{DS}
MG

^{DS}
L.E

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DES TROIS PROCHAINES ANNEES**Année 2023**

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

Année 2024

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

Année 2025

Travaux	Budget prévisionnel	Clé de répartition pour les locaux
Néant		

^{DS}
MG

^{DS}
L.E