

**BAIL CIVIL**

**ITINOVA / CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE**

**LES SOUSSIGNEES :**

**- ITINOVA,**

Association régie par les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et des textes subséquents, déclarée et enregistrée auprès de la Préfecture du Rhône sous le numéro W691054663 et au Répertoire Siren sous le numéro 775 646 615, dont le siège est sis 29 avenue de Saint Exupéry - (69100) Villeurbanne,

Représentée par son Président, Monsieur Jacques DUPOYET, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'une part,

**ET :**

**- CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE,**

Personne morale de droit public relevant du statut des établissements publics administratifs, dont le siège est sis 13, avenue de l'Interne Jacques Loëb - (64100) Bayonne,

Représenté par son Directeur, Monsieur Frederic ESPENEL, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

De seconde part.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

#### EXPOSE

I. Le Bailleur est bénéficiaire d'un bail à construction consenti par l'Association Immobilière Santé Saint-Vincent (AISSV) en date du 26 mai 2014, portant sur des locaux situés dans un ensemble immobilier à usage spécifique de la Clinique de Soins Médicaux et de Réadaptation et du Centre de Santé, sis 15 et 17 rue Hapetenia – 64700 Hendaye.

Le Preneur a pris connaissance de l'intégralité des droits et obligations du preneur inscrites dans ce bail à construction, et notamment les conditions d'application de la clause résolutoire figurant dans ledit bail à construction en sa page 15 ; la présente location ne peut donc être réalisée que sous réserve du respect par le preneur aux présentes des charges et conditions inscrites dans ce bail à construction, nonobstant les charges et obligations résultant du présent bail.

II. Le Preneur, après avoir visité les locaux précités et après avoir reçu du Bailleur l'ensemble des informations techniques et réglementaires applicables auxdits locaux, et afin d'assurer un meilleur fonctionnement du CMP d'Hendaye et renforcer l'offre de consultations spécialisées sur le territoire, s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux du Bailleur, situés à côté des locaux qu'il exploite à ce jour, afin d'y installer le CMP dans nouveaux locaux et un cabinet de consultations de médecins spécialistes.

Le Preneur déclare et reconnaît avoir notamment une parfaite connaissance de la situation juridique relative aux locaux objet des présentes, à savoir, que le Bailleur est bénéficiaire d'un bail à construction d'une durée de quarante années, courant du 4 octobre 2013 au 3 octobre 2053.

Les Parties rappellent à ce sujet que l'AISSV, selon délibération en date du 5 avril 2023, a expressément autorisé le Bailleur à conclure le présent bail avec le Preneur.

III. Après des premières discussions entre les Parties, le Preneur a souhaité prendre à bail civil les locaux précités, sous réserve que le Bailleur prenne à sa charge un certain nombre de travaux d'aménagement dans les locaux.

Le Bailleur a accepté de faire réaliser les travaux d'aménagements souhaités par le Preneur et d'en supporter exclusivement le coût, sous réserve que le Preneur s'engage expressément à prendre les locaux à bail civil pour une durée ferme et un loyer calculé de sorte que le Bailleur puisse amortir le coût des travaux réalisés dans la durée.

Il est expressément rappelé entre les Parties que cette condition relative à la durée ferme du bail civil ainsi qu'au montant de son loyer, devant permettre au Bailleur d'amortir dans la durée le coût des travaux réalisés à la demande du Preneur, est une condition essentielle et déterminante de l'accord du Bailleur quant aux présentes, sans laquelle il n'aurait jamais contracté avec le Preneur.

IV. En conséquence, après divers pourparlers, les Parties se sont rapprochées à l'effet de régulariser les termes et conditions de leur accord et ont convenu du présent bail civil devant régir leurs relations (ci-après désigné le « **Bail** »).

V. Les Parties conviennent expressément et sans réserve d'écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

**VI.** Les éléments de fait et de droit formant le présent préambule constituent une condition impulsive et déterminante de la conclusion du Bail par les Parties.

**CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1<sup>ER</sup> – REGIME JURIDIQUE**

Le Bail est un bail à loyer, soumis aux dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil, à l'exclusion de tout autre régime spécifique.

**ARTICLE 2 – ENGAGEMENT PARTICULIER – TRAVAUX D'AMENAGEMENT REALISES PAR LE BAILLEUR POUR LE COMPTE DU PRENEUR**

Conformément au Préambule, les Parties rappellent que le Bailleur a accepté de faire réaliser les travaux d'aménagements souhaités par le Preneur et d'en supporter exclusivement le coût, sous réserve que le Preneur s'engage expressément à prendre les locaux à bail civil pour une durée ferme et un loyer calculé de sorte que le Bailleur puisse amortir le coût des travaux réalisés dans la durée.

En conséquence, le Bailleur a d'ores et déjà fait réaliser un certain nombre de travaux d'aménagement dans les locaux, lesquels seront achevés, à titre prévisionnel, mi-avril 2023, selon les souhaits du Preneur et afin de lui permettre d'exercer ses activités dans les locaux, pour un montant de 299.340 Euros TTC.

Le détail des travaux d'aménagements à la charge du Bailleur figure en **Annexe 2**.

Le Preneur s'engage d'ores et déjà à prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront après la réalisation des travaux par le Bailleur, sans pouvoir remettre en cause d'aucune manière la responsabilité du Bailleur quant aux travaux réalisés, ni la validité ou les conditions du Bail d'ores et déjà arrêtées dans les conditions des présentes.

**ARTICLE 3 – DESIGNATION**

Les locaux donnés à bail sont situés au numéro 15 rue Hapetenia de l'ensemble immobilier sis 15 et 17 rue Hapetenia – 64700 Hendaye, dont la désignation et les plans figurent en **Annexe 3** (ci-après, les **Locaux Loués**).

Tels que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent Bail ou résultant du plan et les dimensions réelles des lieux loués ou de l'immeuble, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

**ARTICLE 4 - DUREE**

Conformément à l'Article 2 du Bail, les Parties ont expressément convenu de donner au Bail une durée ferme, sans que le Bail ne puisse être résilié avant son terme, de sorte que le Preneur soit engagé jusqu'au terme de la durée

du Bail et que le Bailleur puisse amortir le coût des travaux d'aménagement réalisés pour les besoins de l'activité du Preneur dans les locaux.

Le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de DOUZE (12) années, entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023 pour se terminer le 14 juin 2035.

Au terme du Bail, et sauf préavis adressé par l'une des Parties par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard six (6) mois avant celui-ci, le Bail sera renouvelé aux mêmes conditions de loyer, par période de UN (1) an.

## **ARTICLE 5 - LOYER**

### **5.1 Loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel hors taxes et hors charges de VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE-CINQ EUROS (24.945 Euros), soit un loyer mensuel de DEUX MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (2.078,75 €), hors taxes et hors charges.

### **5.2 Modalités de paiement du Loyer**

#### **5.2.1 Dispositions générales**

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance, le premier jour ouvré de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2023. Les factures seront déposées sur une plateforme en ligne comme souhaité par le Preneur.

#### **5.2.2 Paiement par prélèvement bancaire**

Le Bailleur s'engage à déposer sur la plateforme en ligne l'appel à loyer au moins 10 jours avant chaque échéance mensuelle.

Le Centre Hospitalier règlera le loyer par mandat administratif selon le délai de paiement prévu par la réglementation en vigueur.

En cas de changement de plateforme de dépôt le preneur s'engage à communiquer au bailleur deux mois avant la référence de la nouvelle plateforme de dépôt.

## **ARTICLE 6 – DESTINATION CONTRACTUELLE**

**6.1** Les Locaux Loués devront être affectés et exploités par le Preneur conformément à son objet et exclusivement pour les besoins de ses activités, à savoir, l'exploitation d'un centre médico psychologique et la réalisation de consultations spécialisées en matière de gynécologie, rhumatologie et dermatologie. Toute autre activité de consultation devra faire l'objet d'une information et une autorisation préalable du bailleur.

**6.2** Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Si l'intervention du Bailleur devait être nécessaire pour l'obtention de nouvelles autorisations, celui-ci s'engage, en tant que de besoin, à s'associer et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers et l'obtention des autorisations et de leurs renouvellements, sans coût restant à la charge du Bailleur.

#### **ARTICLE 7 – DELIVRANCE – ÉTAT DES LOCAUX LOUÉS**

La délivrance des Locaux Loués intervient à la date à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023, date de premier paiement du loyer et se matérialise par la livraison des Locaux Loués au Preneur.

Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque titre que ce soit, en cours de Bail, aucune réparation, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune diminution du Loyer et sans pouvoir lui opposer la situation et l'état des Locaux Loués au regard de la réglementation applicable dont le Preneur déclare faire son affaire dès lors que le Bailleur s'engage de son côté à ne pas faire obstacle et à autoriser tous travaux du Preneur nécessaires à son exploitation.

Il est également rappelé les stipulations de l'Article 2 concernant les travaux d'aménagement souhaités par le Preneur et à la charge du Bailleur.

Un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur, lequel figure en **Annexe 7** des présentes.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance conforme des Locaux Loués conformément à l'article 1719 al.1 du Code civil.

#### **ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES**

Pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, comme aussi en période d'éventuelle tacite reconduction, les Parties seront soumises aux obligations résultant des dispositions légales et réglementaires applicables aux baux à loyer, le Preneur s'engageant à respecter les charges et conditions locatives visées aux présentes :

##### **8.1 Jouissance — Destination contractuelle**

Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués de façon raisonnable et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur organisera librement et sous sa responsabilité les règles de fonctionnement et d'utilisation des Locaux Loués conformément aux besoins de ses activités et de celles des utilisateurs des Locaux Loués.

##### **8.2 Garnissement et exploitation commerciale**

Le Preneur s'engage à entretenir les Locaux Loués en bon état permanent de réparation.

##### **8.3 Entretien — Réparations**

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus obligatoires par l'application de la réglementation impérative actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation impérative, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur principal conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les coûts annexes et honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Toutefois, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des



intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le Preneur subira sans indemnité ni diminution du Loyer, toutes réparations ou tous travaux de toute nature, que le Bailleur serait amené à exécuter dans les Locaux Loués quand bien même ils excéderaient une durée de vingt et un (21) jours et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil ; Toutefois, il est précisé qu'aucuns travaux, sauf urgence, ne pourront être engagés par le Bailleur s'ils sont de nature à gêner l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur, sans l'accord préalable et écrit de celui-ci (notamment sur le calendrier et sur les conditions de réalisation desdits travaux) ; en cas de travaux urgents, le Bailleur se concertera pour leur réalisation avec le Preneur (notamment sur le calendrier et sur les conditions de réalisation desdits travaux) de manière à limiter au maximum la gêne occasionnée par ceux-ci.

#### **8.4 Travaux**

Le Preneur pourra librement modifier les équipements, cloisonnements et autres aménagements intérieurs des Locaux Loués, et pourra d'une manière générale procéder librement à l'ensemble des travaux d'aménagement des Locaux Loués et aux travaux nécessaires à l'installation d'équipements nécessaire à ses activités, dont il restera propriétaire, ainsi qu'à tous travaux autres que ceux visés aux deux paragraphes qui suivent.

Le Preneur ne pourra faire, sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur, dans les Locaux Loués, aucune intervention (i) comportant démolition, percement de murs ou de voûtes ou construction, agrandissement, extension, modification de structure et de manière générale tout travaux touchant à la solidité de l'Immeuble ou (ii) requérant une autorisation de construire (demande de permis de construire et/ou de démolir, déclaration préalable) ou (iii) entraînant une réduction de plus de 3% de la surface de plancher ou (iv) entraînant une réduction de plus de 3% de la surface de plancher sous réserve de prendre une obligation de remise en état des Locaux loués étant précisé que, s'agissant du (iii) et (iv), le montant du loyer devant être acquitté par le Preneur restera inchangé. Dans le cas visé au (i) le Bailleur ne pourra refuser son autorisation que si les travaux envisagés ne respectent pas les règles de sécurité ou les normes de la Commission plénière des assurances de biens et de responsabilité applicables aux Locaux Loués.

Il est, en tant que de besoin, précisé que pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, une déclaration de travaux ne saurait être considérée comme une autorisation de construire.

#### **8.5 Accession**

Tous les travaux, agrandissements, extensions, modifications de structures, embellissements ou améliorations relevant des stipulations du présent Article 8, effectués à ses frais par le Preneur resteront la propriété du Preneur jusqu'à la fin de la jouissance des Locaux Loués, en ce compris les éventuels renouvellements du Bail, comme aussi en période d'éventuelle tacite reconduction, et ne deviendront la propriété du Bailleur par incorporation ou accession qu'à cette date, sans indemnité pour quelque raison que ce soit, sauf possibilité pour le Bailleur de demander la remise en état des Locaux Loués aux frais du Preneur

Il est, en tant que de besoin, précisé qu'aucune accession ou incorporation n'intervient à l'occasion d'une cession du droit au bail, dans les conditions prévues à l'Article 9 ci-après.

#### **ARTICLE 9 – SOUS-LOCATION**

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux, est interdite au Preneur, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

En tout état de cause, le sous-locataire devra respecter la destination contractuelle des locaux.

Le Preneur restera en cas de sous location seul tenu envers le Bailleur des obligations au titre du présent Bail.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) partielle(s), devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit direct au renouvellement de leur sous-bail.

Le Preneur fera son affaire du paiement des travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux Loués, consécutifs à toutes sous-locations.

#### **ARTICLE 10 - ASSURANCES**

**10.1** Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

**10.2** Le Bailleur assurera les Locaux Loués, notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, vent, grêle, poids de la neige et de la glace, émeutes, attentats, terrorisme, sabotage, vandalisme, chocs de véhicules terrestres identifiés, chute d'aéronefs et engins spatiaux, franchissement du mur du son, fumées, catastrophes naturelles, bris de glaces, dommages électriques, détériorations immobilières suite à un vol ou à une tentative de vol. Cette assurance sera souscrite en valeur reconstruction à neuf (TTC).

**10.3** Le Preneur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités vis à vis des voisins et de tous tiers.

**10.4** Le Preneur fera assurer, et ce pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- a. En valeur à neuf, les dommages matériels atteignant les aménagements et agencements, même immobiliers par nature, par destination ou incorporation exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels et autres meubles appartenant au preneur ou dont il a la garde ou qui lui ont été confiés à un titre quelconque garantissant les Locaux Loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glace, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, terrorisme, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert ainsi que de toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état des Locaux Loués ;
- b. sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur justifiera annuellement au Bailleur de la bonne souscription des assurances dont il a la charge.

**10.5** Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur, ses mandataires et les assureurs du Bailleur au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des Locaux Loués. Il obtiendra la même renonciation de la part de tout titulaire d'une convention locative portant sur les Locaux Loués et de ses assureurs.

Réciproquement, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Preneur et les assureurs de celui-ci, et contre tout titulaire d'une convention locative portant sur les Locaux Loués dûment autorisée, au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des Locaux Loués.

**10.5** Le Preneur supportera seul les conséquences des troubles du voisinage dont il est l'auteur et qui seront reprochés au Bailleur.

**10.6** Tous les sinistres (hors sinistres « Dommages-ouvrage ») relevant de l'assurance souscrite par le Bailleur, seront gérés directement par le Bailleur. Dans l'hypothèse d'un sinistre (hors sinistre « Dommages-ouvrage ») relevant de l'assurance souscrite par le Bailleur, le Preneur s'engage donc, en cours de bail, à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé réception son assureur ainsi que le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il adressera copie de sa déclaration de sinistre au Bailleur. En particulier, il préviendra le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier. A défaut, le Preneur supportera la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Le Preneur déléguera au Bailleur le bénéfice de sa ou ses polices d'assurances à première demande de sa part pour lui permettre d'exercer le privilège du Bailleur sur les indemnités qui devraient être versées en cas de sinistre.

#### **ARTICLE 11 – RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS**

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses assureurs, ou tout mandataire du Bailleur et s'engage à obtenir la même renonciation de tous assureurs :

- a. en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- b. en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, ses préposés, ses clients ou ses visiteurs, pourraient être victimes dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- c. en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout service analogue et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques, sauf faute ou négligence du Bailleur dans le cadre de ses obligations au titre du Bail ;
- d. en cas de défaut d'exploitation des autres parties privatives des locaux de l'Immeuble ou de certaines d'entre elles.

Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces équipements et services, sauf en cas de faute du Bailleur dans le cadre de ses obligations au titre du Bail :

- a. en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- b. pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou par tout autre moyen, par dérogation expresse audit article ;
- c. en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'Immeuble, de leurs personnels ou de leurs fournisseurs, ou de leurs patients.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à son représentant et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes actions et des réclamations ayant pour cause exclusive ses équipements ou matériels ou ceux dont il a la garde, intentées contre le Bailleur par des tiers, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### **ARTICLE 12 – VISITE DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les Locaux Loués, pendant les heures d'ouverture, afin de vérifier l'état général des Locaux Loués.

Chaque visite sera organisée, sauf urgence, une semaine à l'avance, en prenant en compte les convenances du Preneur.

Dès qu'un congé aura été signifié, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de 48 heures et qu'en aucun cas ces visites ne devront perturber l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Il en sera de même en cas de mise en vente des Locaux Loués.

#### **ARTICLE 13 – FIN DU BAIL ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

**13.1** En cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit et en fin de jouissance, le Preneur devra laisser les Locaux Loués en bon état d'entretien, de propreté, de réparations et de remplacement, sans que le Preneur ne puisse être recherché au titre de la vétusté et de l'usure normale des Locaux Loués.

**13.2** Il sera procédé trois (3) mois avant le départ du Preneur à un premier état contradictoire des Locaux Loués qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur lesquelles devront être effectuées avant la

libération des Locaux Loués. Un second état contradictoire des Locaux sera effectué le jour de la libération des Locaux Loués, afin de constater la réalisation desdits travaux. En cas de désaccord des Parties, l'état des Locaux Loués sera établi par huissier. Les frais et honoraires afférents à ce nouvel état des lieux seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

**13.3** Si le Preneur ou si le Bailleur ne se présente pas au rendez-vous, l'état des Locaux Loués sera également établi par un huissier, les frais et honoraires afférents au constat étant alors intégralement supportés par le Preneur. L'état des Locaux Loués comportera le relevé des réparations incombant au Preneur.

En cas de désaccord sur le coût et/ou la durée des travaux incombant au Preneur, ces derniers seront déterminés par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné sur requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal judiciaire d'où dépendent les Locaux Loués. La décision de l'expert sera définitive et liera les parties. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

**13.4** Les Parties pourront convenir que les travaux de réparation incombant au Preneur pourront être laissés à la charge du Bailleur, aux frais du Preneur, à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires. Le Preneur remboursera au Bailleur les travaux susvisés dès présentation par le Bailleur au Preneur des factures correspondantes.

**13.5** Si le Preneur est défaillant dans la libération des Locaux Loués ou dans l'exécution des travaux de réparation incombant au Preneur, le Bailleur sera autorisé à se substituer au Preneur et à obtenir le remboursement de toutes sommes avancées dans ce cadre, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet.

**13.6** Pour la bonne forme, il est ici rappelé que tous les travaux, embellissements, agrandissements réalisés par le Preneur pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, à l'exception des meubles et immeubles par destination pouvant être retirés par le Preneur sans détériorer les Locaux Loués, ne feront accession au Bailleur qu'à la fin de jouissance du Preneur, ainsi que tous les travaux qui n'auraient pas obtenu l'accord du Bailleur.

#### **ARTICLE 14 – CHARGES ET CONTRIBUTIONS**

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payé resté infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession des Locaux Loués et en aura de plein droit la libre disposition.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires seront mis à la charge du Preneur.

Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du Bail, et si les Locaux Loués n'étaient pas restitués au Bailleur libres de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle correspondant à 130 % du montant du dernier Loyer mensuel, jusqu'à la libération totale des Locaux Loués et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

En outre, conformément aux Articles 2 et 4 du Bail, il est rappelé que les Parties ont expressément convenu de donner au Bail une durée ferme, sans que le Bail ne puisse être résilié avant son terme, de sorte que le Preneur soit engagé jusqu'au terme de la durée du Bail et que le Bailleur puisse amortir le coût des travaux d'aménagement réalisés pour les besoins de l'activité du Preneur dans les locaux.

En conséquence, si le Preneur venait à quitter les Locaux Loués et/ou à résilier le Bail avant son terme initial, sans l'accord du Bailleur, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur, à titre de clause pénale, de l'intégralité des loyers qui devaient être payés jusqu'au terme initial du Bail, soit jusqu'au terme de la durée ferme de douze années.

Le Preneur accepte expressément la clause pénale qui précède et s'engage à verser au Bailleur l'intégralité des loyers prévus jusqu'au terme de la durée initiale de douze ans en cas de résiliation anticipée du Bail et ce, pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 16 – MODIFICATIONS - TOLERANCE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

**ARTICLE 17 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELLES PREVISIBLES – DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

En application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, est annexé au présent Bail l'état des risques et pollutions (**Annexe 17**).

En outre, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'y a pas eu de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire des Locaux Loués ou dont il aurait été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent Bail (**Annexe 17 bis** : diagnostic de performance énergétique).

**ARTICLE 18 –ELECTION DE DOMICILE**

Les Parties font élection de domicile à l'adresse de leur siège indiqué en tête.

Ils s'obligent à notifier à la partie cocontractante toute modification du siège social. A défaut, la notification faite au dernier siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

Fait en deux (2) originaux.

A VILLEURBANNE

Le 13/06/2023 2023

**Le Bailleur**

  
Le Directeur Général,  
Tanguy GOUTTENORE  
  
29 av. Antoine de St-Exupéry  
69627 VILLEURBANNE Cedex

**Le Preneur**

  
Le Directeur  
F. ESPENEL



**LISTE DES ANNEXES :**

**ANNEXE 2 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DU BAILLEUR**

**ANNEXE 3 : DESCRIPTIF ET PLANS DES LOCAUX LOUES**

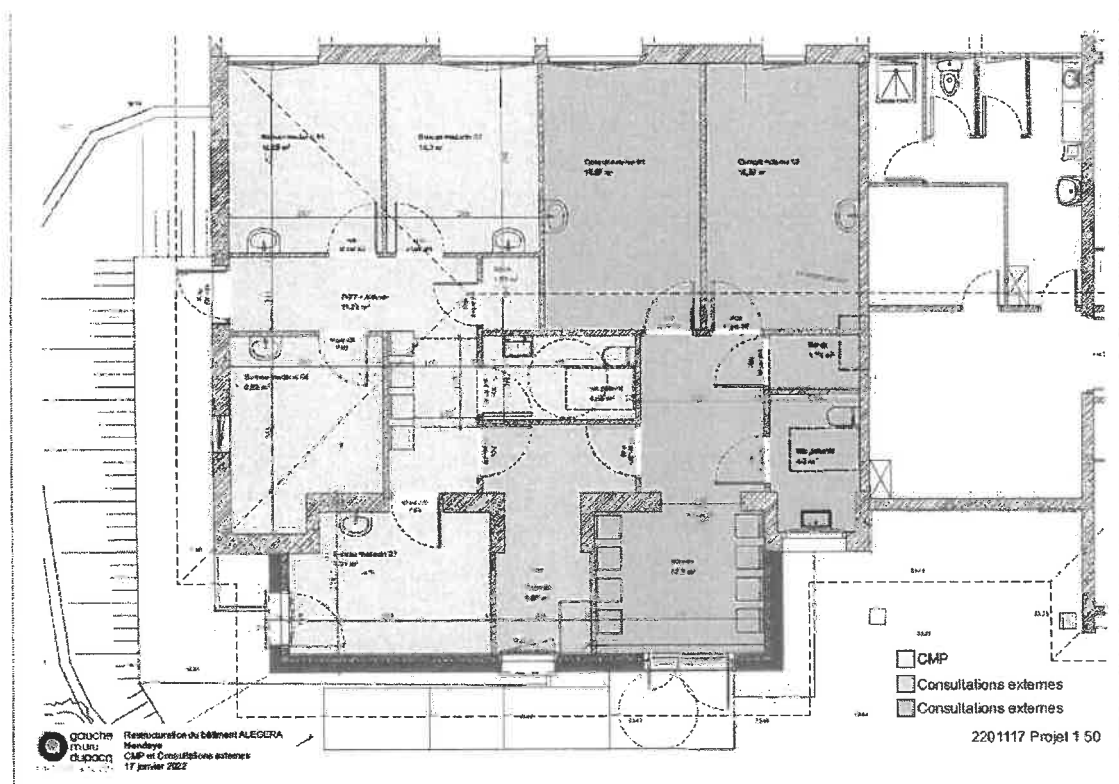
**ANNEXE 7 : ETAT DES LIEUX**

**ANNEXE 17 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

**ANNEXE 17 BIS : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**



ANNEXE 2 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DU BAILLEUR

**ANNEXE 3 : DESCRIPTIF ET PLANS DES LOCAUX LOUES**

**ANNEXE 7 : ETAT DES LIEUX**

**ANNEXE 17 : ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES**

**ANNEXE 17 BIS : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**