

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

Avec Association « Centres de santé pour tous »

Entre

La commune de Villeneuve-la-Garenne,
représentée par son Maire, **Monsieur Pascal PELAIN**
agissant au nom et pour le compte de la Ville, en vertu de la délibération n° XXXXX en date du
15 juin 2023 du Conseil Municipal

ci-après dénommée « **Ville** »,

Le Centre Communal d'Action Sociale dénommé « CCAS » de Villeneuve-la-Garenne
(Hauts-de-Seine),
représenté par sa Vice-Présidente, **Madame Fatima AAZIZ**
agissant au nom et pour le compte dudit établissement en vertu de la délibération n° XXX
du Conseil d'Administration en date du 23 juin 2023,

ci-après désignée « le **CCAS** »,

d'une part,

Et

L'Association dénommée « Centres de Santé pour Tous »,
association régie par la Loi 1901,
ayant son siège au 39 rue Mstislav Rostropovitch, Paris 17eme,
régulièrement déclarée à la Préfecture de Police de Paris en date du 3 février 2022 et
répertoriée sous le numéro 911 688 059, représentée par Monsieur Janson GASSIA, son
Président

ci-après désignée association « **Centres de Santé pour Tous** », ou l' « **Association** »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Villeneuve-la-Garenne présente une offre de santé de premiers recours déficitaire. Les médecins généralistes exerçant sur la Commune sont en nombre insuffisant, le nombre de médecins spécialistes est très réduit et le nombre de certains professionnels paramédicaux, par exemple les orthophonistes, est chroniquement déficitaire. La situation est aggravée par le fait que la plupart des départs à la retraite ne trouvent pas de remplaçants.

Cette situation engendre pour les Villenogarennois : des délais d'attente importants, un nombre considérable de citoyens sans médecin traitant, un renoncement aux soins.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

L'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France (ARS IDF), lors du "Zonage médecins 2022", a classé Villeneuve-la-Garenne en "Zone d'Intervention Prioritaire + » (ZIP +) : un territoire caractérisé par les difficultés d'accès à un médecin généraliste et par l'absence totale de nouvelles installations.

Dans ce contexte tendu, la Ville de Villeneuve-la-Garenne, le CCAS, l'association « Centres de santé pour tous » créée par la société RAMSAY SANTE, le promoteur « AXIOM Développement » travaillent en partenariat pour créer un centre de santé au quartier des Chanteraines.

La société « AXIOM Développement », propriétaire, s'est engagée à proposer la location des locaux à l'association « Centres de Santé pour Tous ». La société « AXIOM Développement » propose des conditions et un tarif de location selon les modalités définies dans le bail : cf. Annexe 3 « Bail commercial ».

Le CCAS a la volonté d'affirmer son soutien à l'installation des professionnels de santé sur Villeneuve-la-Garenne par une subvention financière. L'association « Centres de Santé pour Tous » s'installe sur Villeneuve-la-Garenne avec un objectif de santé publique. Cette installation permettra d'accroître le nombre de professionnels de santé sur le territoire et de mieux répondre aux besoins en termes de santé publique pour la population.

Article Premier – OBJET DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention a comme objectif le versement d'une subvention d'aide à l'installation pour permettre de financer le loyer et les charges, uniquement des années 2 et 3 du bail, par le CCAS à l'Association « Centres de Santé pour Tous » pour lui permettre de s'installer et de démarrer son activité.

Aux termes du bail commercial en l'état futur d'achèvement, la société « AXIOM Développement », Bailleur, accorde à l'association « Centres de Santé pour Tous » une franchise maximum de 1 an de loyer, durant la première année du bail, dans les conditions prévues au bail.

À l'issue de cette première année, le CCAS prendra en charge le paiement du loyer et des charges, en lieu et place du Preneur, pour une durée maximale de deux ans, uniquement pour les années 2 et 3 du bail, dans le cas où l'association « Centres de Santé pour Tous » ne trouverait pas de médecin selon les modalités fixées dans la présente convention.

1.2 Descriptif et composition des locaux

Les locaux loués par la société « AXIOM Développement » à l'Association « Centres de Santé pour Tous », sont les suivants :

- Locaux de 220 m², situés au 300 Boulevard du Général De Gaulle 92390 Villeneuve-la-Garenne : au 1^{er} étage.
- Composition des locaux : nombre de cabinets pour les professionnels de santé au 1^{er} étage : 7 cabinets.

Article 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES

2.1 Les obligations de la Ville de Villeneuve-la-Garenne

La Ville œuvre depuis de nombreuses années en faveur de l'accès aux soins des villénogarennais. Pour ce faire, elle œuvre en partenariat avec le CCAS sur le volet santé et lui verse une subvention de fonctionnement annuelle.

La Ville a mis en place une politique de santé publique forte, formalisée par la signature du "Contrat local de santé" en date du 30 novembre 2021. La présente convention s'inscrit dans le Contrat local de santé notamment dans le cadre de l'axe "Offre de soins".

La Ville s'engage à soutenir le projet auprès des partenaires et de tout organisme susceptible de faciliter sa réalisation.

2.2 Les obligations du Centre Communal d'Action Sociale de Villeneuve-la-Garenne

Le CCAS s'engage à verser une subvention à l'association « Centres de santé pour tous » selon les modalités fixées par la présente convention.

Le CCAS s'engage à soutenir le projet auprès des partenaires et de tout organisme susceptible de faciliter sa réalisation.

2.3 Les obligations de l'association « Centres de Santé pour Tous »

Les trois objectifs de l'association « Centres de Santé pour Tous » sont :

- 1-de s'installer à Villeneuve-la-Garenne de manière pérenne ;
- 2-de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour renforcer l'offre de soins sur le territoire ;
- 3-d'installer des médecins généralistes pendant toute la durée de la convention (cf. Article 6).

L'association « Centres de Santé pour Tous » s'engage à informer sous quinzaine la Ville et le CCAS de toute modification de son statut juridique, de son président, ainsi que de toute démarche éventuelle en cas de liquidation ou redressement judiciaire.

Article 3 – MONTANT DE LA SUBVENTION ET MODALITES DE VERSEMENT

Afin de soutenir l'association « Centres de Santé pour Tous » dans son installation, le Conseil d'administration du CCAS a décidé l'octroi d'une subvention uniquement pour les années 2 et 3 du bail afin que l'association « Centres de santé pour tous » puisse faire face au financement du loyer et des charges (cf. Annexe 3 « Bail commercial ») des locaux du bien loué selon les modalités suivantes :

Le CCAS s'engage à octroyer à l'association « Centres de Santé pour Tous » un concours financier uniquement pour la deuxième et la troisième année du bail (cf. Annexe 3), égal à :

- 100 % des sommes trimestriellement dues au titre du bail si aucun médecin n'exerce, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre
- 75 % des sommes trimestriellement dues si un médecin exerce, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre,
- 50 % des sommes trimestriellement dues si deux médecins exercent, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre,
- 25 % des sommes trimestriellement dues si trois médecins exercent, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre,
- Aucune somme si quatre médecins ou plus exercent, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre.
- Le nombre de médecins généralistes exerçant leur activité, en équivalent temps plein (40 heures), dans les locaux loués au début de chaque trimestre sera pris en compte pour calculer trimestriellement le montant de la subvention.

Les sommes trimestriellement dues par le CCAS seront toutes les sommes dues au titre du bail, à savoir le loyer et les charges indiquées dans l'article 19.1 et plafonnées au titre des articles 19.4 et 32 à la somme de 10,6 euros hors taxes / m² / an, soit 2.332 euros HT par an, indexées en fonction de l'évolution de l'ILAT.

Le montant maximum de la subvention cumulé pour les années 2 et 3 ne dépassera pas les 100 000 € TTC.

Sauf convention contraire, cette subvention de fonctionnement est cumulative, le cas échéant, avec toute autre subvention financière attribuée par d'autres organismes.

Article 4 – CONDITIONS D'UTILISATION

L'association « Centres de santé pour tous » s'engage à utiliser la subvention pour payer exclusivement le loyer, les charges, les taxes et la réactualisation réglementaire (cf. Annexe 3 « Bail commercial ») des locaux situés au 300 Boulevard General De Gaulle, 92390 Villeneuve-la-Garenne.

Article 5 – CONDITION DE VERSEMENT

Le CCAS s'acquittera du montant de la subvention visée à l'Article 3 par deux versements par an, seulement pour la 2eme et la 3eme année du bail, les mandatements intervenant dans les conditions suivantes :

- Le 1^{er} versement se fera après le vote du Budget primitif par le Conseil d'administration du CCAS (soit après le 15 avril)
- Le second versement se fera fin octobre.

Les fonds seront versés au compte ouvert au nom de l'association « Centres de santé pour tous » dont les références suivent :

Intitulé du compte : XXX

Compte N° : XXX

Banque : XXX

Agence : XXX

IBAN : XXX

Article 6 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de l'entrée en jouissance des lieux, pour une durée ferme de 6 ans.

Article 7 – CRITÈRE D'OBJECTIFS

La présente convention a pour objectif de financer les dépenses décrites à l'Article 3 de la présente convention selon les modalités développées par le même article, pour permettre à l'association « Centres de santé pour tous » de s'installer et d'exercer son activité au bénéfice de la population de Villeneuve-la-Garenne.

Article 8 – REDDITIONS DES COMPTES – CONTRÔLE DU CCAS

L'association « Centres de santé pour tous » s'engage :

- à justifier à tout moment, sur la demande du CCAS, de l'utilisation des subventions reçues ; elle tiendra à sa disposition tous les justificatifs nécessaires à cet effet ;
- à communiquer le compte rendu financier, signé par Monsieur Janson GASSIA le Président de l'association « Centres de santé pour tous » ou toute autre personne habilitée, avant le 1^{er} avril au plus tard de l'année suivant l'exercice considéré.
- A la fin de chaque trimestre fournir tous les justificatifs permettant le calcul du versement de la subvention. (Exemples : contrat des médecins, attestation sur l'honneur, temps de présence, etc.)

Article 9 – INFORMATION DU PUBLIC

L'association « Centres de santé pour tous » s'engage à faire apparaître, sur ses principaux documents informatifs ou promotionnels, le soutien apporté par la commune de Villeneuve-la-Garenne, au travers de son Centre Communal d'Action Sociale, et ce, dans des conditions de forme agréées au cas par cas par le Président du CCAS.

Article 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de résiliation de la présente convention avant son terme par l'association « Centres de Santé pour Tous », celle-ci devra rembourser la subvention versée, sauf motif ci-dessous.

Cependant, Si le centre n'était pas entré en exploitation au bout de 3 ans (absence de médecins), l'association ne sera redevable du remboursement que de la moitié de la subvention versée.

Fait à Villeneuve-la-Garenne en trois exemplaires, le XXX/ XX/ 2023

Pour la Ville de
Villeneuve-la-Garenne

Le Maire

*Conseiller Régional
d'Ile-de-France*

*Conseiller délégué de la Métropole
du Grand Paris*



Pascal PELAIN

Pour le Centre Communal
d'Action Sociale,
La Vice-Présidente

Fatima AAZIZ

Pour l'association « Centres de
santé pour tous »
Le Président

Janson GASSIA

Annexes :

- 1 Statuts de l'association « Centres de Santé pour Tous »

- 2 Budget prévisionnel élaboré par l'association « Centres de santé pour tous », pour le centre de santé au quartier des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne
- 3 Bail commercial

**BAIL COMMERCIAL
EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1°) La Société AXIOM DEVELOPPEMENT

Société à responsabilité limitée au capital de 196.100 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 751 508 292, ayant son siège social 17, rue de Pontoise à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

Représentée par Monsieur Édouard BRINGAND, en sa qualité de gérant, disposant de tous les pouvoirs en vertu des présentes,
(Annexe 1)

ci-après dénommée "LE BAILLEUR",
D'UNE PART,

ET :

2°) L'association dénommée « CENTRE DE SANTÉ POUR TOUS »

Association Loi 1901, ayant son siège 39 rue Mstislav Rostropovitch, Paris (17^{ème}), régulièrement déclarée à la Préfecture de Police de PARIS le 3 février 2022, répertoriée sous le numéro SIREN

911 688 059 et sous le numéro W751263758 au Registre National des Associations,
Représentée par Monsieur Janson GASSIA, son président,

(Annexe 2)

ci-après dénommé(e) "LE PRENEUR",
D'AUTRE PART,

SOMMAIRE

EXPOSÉ PRÉALABLE

CHAPITRE I -DESCRIPTION

Article 1 -Objet -Désignation

Article 2 – Condition suspensive

Article 3 - Dispositions relatives à la construction et à la mise à disposition des Locaux Loués

Article 4 -Durée

Article 5 -État des lieux

Article 6 -Destination

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Article 7 -Conditions générales de jouissance

Article 8 -Travaux, installations, aménagements

Article 9 -Entretien

Article 10 -Visite et surveillance des locaux loués

Article 11 -Charges, impôts, taxes

Article 12 -Assurances

Article 13 -Cession de bail

Article 14 -Sous-location – Location-gérance

Article 15 -Téléphone et télécommunications

Article 16 -Restitution des locaux

CHAPITRE III -OBLIGATIONS FINANCIÈRES

Article 17 -Loyer

Article 18 -Taxes et droits

Article 19 -Charges et accessoires

Article 20 -Modalités de règlement

Article 21 -Dépôt de garantie

Article 22 -Indexation du loyer

CHAPITRE IV -AUTRES OBLIGATIONS

Article 23 -Clause résolutoire

Article 24 -Destruction des locaux -Expropriation

Article 25 -Frais et enregistrement

Article 26 -Élection de domicile

CHAPITRE V -CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 27 -Désignation des biens immobiliers donnés à bail

Article 28 -Dates de référence

Article 29 -Destination

Article 30 -Engagement de non-concurrence

Article 31 -Montant du loyer

Article 32 -Provisions et refacturation sur charges

Article 33 -Dépôt de garantie

Article 34 -Indice de référence

Article 35 -Diagnostic et Etats

Article 36 -Protection des données

Article 37 -Obligation d'information

EXPOSÉ PRÉALABLE

La Société **MS VILLENEUVE** s'est portée acquéreur d'une parcelle de terrain située 300 boulevard Charles De Gaulle à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) cadastré section 1 numéro de parcelle 142.

La société **AXIOM DÉVELOPPEMENT** a déposé le 29 octobre 2021 une demande de permis de construire (**ANNEXE 3**) un bâtiment désigné bâtiment C à R+1 sur terre-plein, à usage de commerce d'une Surface de Plancher (SP) créée de 1.096m².

La demande de permis de construire prévoyait que ce bâtiment était destiné à recevoir les activités d'une pharmacie au R.d.C du bâtiment, avec hall séparé pour accès à une maison de santé située sur l'ensemble du R+1. La maison de santé est destinée à recevoir des cabinets de consultation de médecins généralistes avec zone de secrétariat et d'accueil et salles d'attente.

Le permis de construire a été accordé suivant arrêté du 9 mars 2022 (**ANNEXE 4**).

Il est définitif et purgé de tout recours.

La Société **AXIOM DEVELOPPEMENT** donne à bail sous condition suspensive à l'Association Centres de Santé pour tous une partie de ce bien à construire pour l'exercice de son activité, aux conditions ci-après.

*

CHAPITRE I -DESCRIPTION

Article 1 – Objet - Désignation

1.1 - Bail

Sous réserve de la condition suspensive stipulée à l'article 2, le Bailleur donne à bail dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce ainsi que des dispositions des articles R. 145-1 à R. 145-11, D. 145-12 à D. 145-19, R. 145-20 à R. 145-33 du même Code, de l'article 33 du décret n° 53960 du 30 septembre 1953 non codifié et dans les conditions définies par le présent acte (ci-après désigné le « Bail »), au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés en leur état futur d'achèvement.

Les parties déclarent se soumettre conventionnellement au statut des baux commerciaux en dépit du caractère associatif du preneur, qui renonce expressément à tout autre statut, et notamment à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Les parties entendent voir appliquer l'ensemble des dispositions intégrales du statut, y compris celles qui résulteraient d'une modification postérieure par l'effet de la loi ou des règlements.

1.2 - Désignation – Surface de plancher

Les locaux loués, objet des présentes, sont ci-après plus amplement décrits à l'Article 26 (ci-après désignés les « Locaux Loués »).

Deux semaines avant la date prévisionnelle de l'achèvement telle que défini à l'Article 2, le Bailleur remettra au Preneur un état de mesurage de la surface de plancher de l'Immeuble et un décompte des emplacements de stationnement.

L'état de mesurage du Bailleur deviendra définitif deux semaines après sa remise au Preneur, à moins que, dans ce délai, le Preneur n'ait lui-même remis au Bailleur un état de mesurage qu'il aura la faculté de faire réaliser à ses frais exclusifs par le géomètre expert de son choix.

En ce cas, l'état de mesurage définitif résultera :

- soit de l'accord des Parties ;
- soit d'un troisième mesurage qui sera effectué par un tiers désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

Les Parties sont convenues que le loyer est susceptible de varier uniquement à la baisse en fonction de la surface de plancher de l'Immeuble effectivement construite par rapport à la surface de plancher mentionnée à l'Article 26 et en Annexe 5 et 6 des présentes.

Dans l'hypothèse où la surface de plancher de l'Immeuble serait inférieure de plus de 2 % par rapport aux surfaces indiquées au Descriptif, il sera procédé à un ajustement à la baisse du Loyer, à due concurrence de la surface en plus ou en moins, et ce pour chaque mètre carré au-delà de la tolérance susvisée (laquelle constitue un seuil de déclenchement et non une franchise, la baisse de loyer trouvant à s'appliquer sur la totalité des mètres carré manquant dès lors que le seuil constitué par la tolérance de 2% est atteint).

Aucun ajustement du loyer n'aura lieu dans l'hypothèse où la surface de plancher des Locaux Loués serait supérieure à la surface visée à l'Article 26 des présentes et au Descriptif.

1.3. Travaux d'aménagement du preneur

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

1.3.1 Travaux d'aménagement à l'entrée des lieux

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser, à l'entrée des lieux, les travaux d'aménagement décrits en Annexe 7.

Il est précisé que le Preneur est autorisé à entreprendre ces travaux d'aménagement postérieurement à la prise d'effet, lorsqu'il aura pu signer une promesse d'embauche avec un premier médecin à temps complet.

1.3.2 Responsabilité du Preneur

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux telles que le cas échéant, dommage ouvrages (DO), tous risques chantiers (TRC), responsabilité civile, etc. Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Ensemble Immobilier, les voisins ou les tiers, et garantira le Bailleur contre tous recours de tiers à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux, l'autorisation de principe donnée par le Bailleur ne pouvant engager sa responsabilité ou décharger le Preneur de la sienne. Il supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, à la réglementation environnementale, et le cas échéant à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le Dossier des Ouvrages Exécutés en ce compris les plans de recollement, puis ultérieurement, s'il y a lieu le DIUO, un rapport final de contrôle technique vierge de toutes réserves, le dossier assurance des travaux en ce compris les certificats d'acquit de primes relatifs aux assurances et les attestations d'assurance en responsabilité civile décennale des intervenants, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

Les parties sont informées que l'établissement du Preneur recevra du public et qu'il est soumis à la réglementation des Établissements Recevant du Public – ERP de type U et de catégorie 5 sans locaux à sommeil et qu'à ce titre il ne fera pas l'objet d'un avis de la commission de sécurité, ni d'un arrêté d'ouverture au public délivré par la mairie. Cependant, en cas de visites de contrôle du maire pour vérifier si les règles de sécurité sont respectées, le compte rendu sera communiqué au BAILLEUR.

1.4. Configuration et caractéristiques techniques

La configuration et les caractéristiques techniques des Locaux Loués résulte tant des plans et de la notice descriptive ci-après annexés en Annexes 5 et 6.

1.5. Tolérance sur les matériaux

Le Bailleur se réserve la possibilité de remplacer tous matériaux, matériels ou fournitures prévus dans la notice descriptive par tout autre de son choix, équivalents en qualité et performance, mais uniquement dans le cas où l'approvisionnement du chantier en ces matériaux, matériels ou fournitures aura été rendu impossible du fait d'un arrêt de fabrication ou de délai de livraison incompatibles avec le calendrier général du chantier.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

Article 2 : Condition suspensive

Le présent bail est conclu et accepté par les parties sous la condition suspensive suivante au profit du bailleur et du Preneur :

- Conclusion entre la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE et le Preneur d'une convention au terme de laquelle la commune s'engage à octroyer au preneur un concours financier :
 - o pour la deuxième et la troisième année de bail,
 - o égal à :
 - 100 % des sommes trimestriellement dues au titre du présent bail si aucun médecin n'exerce en équivalent temps plein (40 heures), dans les Locaux Loués, au début de chaque trimestre,
 - 75 % des sommes trimestriellement dues si un médecin équivalent temps plein (40 heures) exerce dans les Locaux Loués au début de chaque trimestre,
 - 50 % des sommes trimestriellement dues si deux médecins exercent en équivalent temps plein (40 heures), dans les Locaux Loués au début de chaque trimestre,
 - 25 % des sommes trimestriellement dues si trois médecins exercent en équivalent temps plein (40 heures), dans les Locaux Loués au début de chaque trimestre,
 - Aucune somme si quatre médecins ou plus exercent en équivalent temps plein (40 heures), dans les Locaux Loués au début d'un trimestre.

La condition suspensive devra être réalisé avant le 1^{er} septembre 2023.

Il appartiendra au PRENEUR de justifier de sa réalisation.

À compter de la date butoir, si le preneur ne justifie pas de la réalisation de la condition une semaine après une mise en demeure par le bailleur, la présente convention sera caduque.

La subsistance de cette convention jusqu'au terme de la troisième année du bail est une condition déterminante de l'engagement du PRENEUR.

Si ladite convention devait disparaître avant le terme de la troisième année du bail, pour quelque motif que ce soit (abrogation, retrait, annulation...), le bail serait automatiquement caduc et prendrait fin sans indemnité, ni d'une part, ni de l'autre.

Article 3 : Dispositions relatives à la construction et à la mise à disposition des Locaux Loués

3.1. Définition de l'Achèvement

L'achèvement de l'Immeuble et des emplacements de stationnement loués s'entend :

- (i) conformément à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- (ii) de l'exécution des ouvrages formant les constructions, des réseaux, branchements et évacuations nécessaires à leur exploitation et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'Immeuble, et notamment les accès à et depuis l'Immeuble et permettant l'accessibilité ainsi que la desserte de l'Immeuble,
- (iii) de la remise par le BAILLEUR au PRENEUR de l'attestation du bureau de contrôle, justifiant de la conformité des Locaux Loués aux normes,
- (iv) le tout conformément à la destination de l'Immeuble, au tableau de surfaces, et aux plans et descriptifs **(Annexes 5 et 6)**,
- (v) ainsi que conformément aux règles de l'art, aux législations et réglementations sur l'ingénierie et l'architecture et dans le respect des prescriptions du permis de construire et de son modificatif obtenus **(ci-après désigné l'« Achèvement »)**.

Pour l'appréciation de l'Achèvement, les malfaçons, imperfections de toute nature ou défauts de conformité aux documents susvisés ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère

Accusé de réception en préfecture
06/21/2023 09:50:20
Date de réception préfecture : 06/07/2023

dire lorsqu'ils ne feront pas obstacle i) à l'exploitation normale de l'Immeuble, conformément à sa destination ou ii) à la réalisation par le PRENEUR de ses travaux d'aménagement et d'installation de ses équipements spécifiques.

Il en est de même des malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

Le PRENEUR admet en outre que s'agissant de locaux neufs, certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement pourront ne pas avoir encore été levées au jour de la mise à disposition à condition que celles-ci ne rendent pas les installations des Locaux Loués impropres à leur utilisation. Ces réserves seront consignées au procès-verbal contradictoire de prise de possession.

Le BAILLEUR s'engage à avoir effectué les travaux nécessaires à la levée de ces réserves qui seront consignées au procès-verbal contradictoire établi lors de mise à disposition pendant les travaux d'aménagement du Preneur, soit au plus tard 30 jours après l'achèvement.

Le PRENEUR accepte, à condition toutefois que soit respectée la date contractuelle de levée des réserves, d'en supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserve.

A défaut pour le BAILLEUR d'avoir réalisé les travaux de levée des réserves dans le délai ci-dessus, le PRENEUR pourra, huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, les faire réaliser aux frais du BAILLEUR.

3.2. Date prévisionnelle de livraison des Locaux Loués

La date prévisionnelle de livraison des Locaux Loués au PRENEUR est prévue le 1^{er} trimestre 2024, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de mise à disposition visées ci-après à l'Article 2.3 (ci-après désigné le « **Délai d'Achèvement** »).

3.3. Force majeure - Causes légitimes de retard

La Délai d'Achèvement pourra être différé d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard ayant une incidence sur les travaux de construction de l'Immeuble, cette incidence devant être justifiée par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération accompagnée des justificatifs des événements visés ci-dessous.

Au sens des présentes, on entend par cause légitime de retard :

- les intempéries (au sens de la réglementation du travail dans les entreprises de BTP), frappant la région de situation de l'immeuble, telles qu'elles sont définies par la Caisse du Bâtiment, justifiées par relevé météorologique de la station la plus proche,
- l'incendie ou la démolition des constructions, totale ou partielle, dû à une cause accidentelle,
- toute grève générale, telle que grève générale des transports de marchandises, ou grève générale des industries du bâtiment ou de ses industries annexes, des fournisseurs, d'un service public ou concessionnaire, faisant notamment obstacle à l'approvisionnement ou au déroulement du chantier par quelque source ou quelque moyen que ce soit, à l'exclusion de toute grève affectant le BAILLEUR ou les entreprises travaillant sur le chantier.
- Toute grève particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ou l'alimentant;
- le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou fournissant des matériaux,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au BAILLEUR et/ou aux entreprises ou intervenant travaillant sur le chantier);
- les lois, règlements et arrêtés empêchant la poursuite du chantier (à moins qu'ils ne soient

Accusé de réception en préfecture
062-218200789-2023-06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- intervenant travaillant sur le chantier);,
- les troubles résultant des hostilités, révolutions, cataclysmes, terrorisme, touchant l'immeuble et constatés par les forces de l'ordre ou accidents de chantier.
 - le défaut d'approvisionnement du chantier,
 - les retards imputables aux pouvoirs publics ou aux compagnies concessionnaires compétentes territorialement (notamment Électricité de France, compagnie des eaux), sous réserve que ces retards ne découlent pas d'une négligence du BAILLEUR ou de ses prestataires.
 - arrêt du chantier demandé par le bureau de contrôle pour des raisons techniques ou de sécurités, sauf faute ou négligence du BAILLEUR et/ou d'une des entreprises intervenantes sur le chantier, liées plus particulièrement à des conditions climatiques interdisant la réalisation des travaux (neige/vent/pluie),
 - la rupture d'approvisionnement en énergie, sur attestation du maître d'œuvre, pour une raison non imputable au BAILLEUR,
 - Les jours de retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.R.D.F. - G.R.D.F. - Compagnie des Eaux, etc...).

Pour la constatation des événements ci-dessus évoqués, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre de l'opération de construction comportant tous justificatifs attestant du caractère réel de l'impact de l'événement considéré sur le chantier.

En cas de contestation de ces événements par le Preneur, les Parties désigneront, d'un commun accord, un homme de l'art qui indiquera si les événements considérés constituent des causes légitimes de suspension du délai, et dans l'affirmative, quel retard ils ont entraîné.

Le Bailleur et le Preneur s'en remettront à la décision de l'homme de l'art, sans recours.

3.4. Constatation de l'Achèvement

3.4.1 État des lieux préalable

Au moins un (1) mois et au maximum deux (2) mois avant la date d'Achèvement, le BAILLEUR devra proposer un calendrier de visites de pré-livraison au PRENEUR.

Lors de ces visites de pré-livraison, le PRENEUR aura la faculté de faire établir une liste de ses réserves que le BAILLEUR s'efforcera de lever pour l'Achèvement de l'Immeuble.

3.4.2. Procès-verbal d'Achèvement

Lorsque les Locaux Loués seront en état d'être livrés, en conformité avec la définition de l'Achèvement, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins quinze (15) jours ouvrés, à constater la réalité de l'Achèvement afin de procéder à la mise à disposition des Locaux Loués au PRENEUR, aux jour et heure fixés (ci-après désignés la « **Convocation** »).

Aux jour et heure de la Convocation, il sera contradictoirement procédé à la constatation de la réalité de l'Achèvement, à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués au PRENEUR.

La signature du procès-verbal constatant l'Achèvement par les Parties entraînera instantanément la mise à disposition des Locaux Loués au PRENEUR et la Prise d'Effet du Bail.

Le procès-verbal d'Achèvement sera dressé contradictoirement entre les Parties. Cet état des lieux reflètera les éventuelles réserves formulées par le Preneur.

Les réserves que le PRENEUR formulera éventuellement dans le procès-verbal quant aux malfaçons ou aux défauts de conformité avec les dispositions des plans et du descriptif technique des Locaux Loués seront acceptées ou refusées par le Bailleur dans le procès-verbal.

Le Preneur pourra notifier au Bailleur, durant un délai de six (6) mois à compter du procès-verbal d'Achèvement, les défauts de conformité qu'il aura constatés aux dispositions du présent Bail. Cette notification conservera au profit du Preneur tous recours contre le Bailleur.

En revanche, passé ce délai de six (6) mois, le Preneur ne pourra plus élever de contestations relatives à la conformité et ne pourra plus exiger du Bailleur que la réalisation des travaux destinés à lever les réserves éventuellement émises dans le procès-verbal d'Achèvement.

Il pourra cependant signaler au Bailleur tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties de parfait achèvement, biennales ou décennales, dues au Bailleur par les intervenants à la construction.

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus (Article 2.1), il sera procédé à la désignation d'un expert chargé de procéder à cette constatation et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'Achèvement.

Cet expert sera désigné soit amiablement, soit à l'initiative de la Partie la plus diligente par voie de référé devant le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

Si les opérations d'expertise concluent à la réalité de l'Achèvement, avec ou sans réserve, la mise à disposition de l'Immeuble sera censée être intervenue à la date prévue pour la constatation de l'Achèvement notifiée par le Bailleur au Preneur, dans la Convocation, et tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du Preneur.

Dans le cas contraire, le Bailleur devra faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'Achèvement et convoquer à nouveau le Preneur dans les formes et délais prévus ci-dessus, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du Bailleur.

Les réserves acceptées par le Bailleur devront être levées dans un délai de trente jours à compter du procès-verbal de réception. Le Preneur accepte d'ores et déjà expressément d'autoriser à pénétrer dans l'Immeuble, sur simple demande des intéressés, avec un préavis de 24 heures, les représentants du Bailleur, les architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles.

Toutefois, ces travaux devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation des Locaux Loués de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne dans l'exploitation des Locaux Loués dans le cadre de plannings qui seront soumis à l'agrément du Preneur.

Pendant les travaux d'aménagement du preneur, ces travaux pourront avoir lieu pendant les heures ouvrables.

Il sera dressé un ou plusieurs procès-verbaux de constatation de la levée des réserves émises lors de la constatation de l'Achèvement. En cas de désaccord entre les Parties sur la levée des réserves, il sera procédé à la désignation d'un expert, dans les conditions visées ci-dessus pour la constatation de la réalité de l'Achèvement, qui devra procéder à la constatation de la levée des réserves et, le cas échéant, prescrire les travaux pour y parvenir.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation sera adressée au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception pour que la constatation de l'Achèvement puisse avoir lieu au plus tard trois (3) jours calendaires après la date initiale.

En cas de nouvelle absence du Preneur constatée par huissier, l'Achèvement sera réputé avoir eu lieu à la date de la première Convocation.

réputé avoir eu lieu à la date
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

3.5. Attestation de non-contestation de conformité

Le Bailleur s'engage à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais l'attestation de non-contestation de conformité prescrite par l'article R. 462-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, ou à défaut de la transmission de cette attestation par l'autorité compétente, une attestation fournie par le Préfet.

A cette fin, le Bailleur s'oblige à justifier auprès du Preneur du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux dans les soixante (60) jours à compter de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier et ce conformément aux dispositions de l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour sa part, le Preneur s'interdit de faire effectuer dans les Locaux Loués tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité.

Sous la réserve ci-dessus, tous travaux de mise en conformité demandés par l'administration seront pris en charge par le Bailleur. A défaut pour le Bailleur d'avoir réalisé lesdits travaux de mise en conformité dans un délai de trente jours, le Preneur pourra, huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, les faire réaliser au frais du Bailleur.

3.6. - Assurances obligatoires

Le Bailleur fournira au Preneur à sa demande, les justifications :

- de la souscription des assurances dommages-ouvrage,
- de la souscription d'une assurance de responsabilité civile décennale
- et du paiement de la prime correspondante.

Il veillera à ce que les locataires d'ouvrage soient dûment assurés au titre de leur responsabilité décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code Civil.

Article 4 -Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 3/6/9 ans.

Le Bail prendra effet à la signature du procès-verbal contradictoire d'Achèvement tel que stipulé aux Articles 2.4.2. et 27 (ci-après la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »). Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial.

Le Preneur jouira du droit au renouvellement de son bail dans les conditions prévues par la réglementation sur les baux commerciaux.

Article 5 -Etat des lieux

Les Parties conviennent que le procès-verbal d'achèvement visé à l'article 2.4.2 vaudra état des lieux contradictoire au jour de la Prise d'Effet du Contrat.

Article 6 –Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 28, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux Loués.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE Date de réception préfecture : 06/07/2023
--

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet tout au long de la durée du Bail.

CHAPITRE II -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des Parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 7 - 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 aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future sous réserve du parfait achèvement des travaux prévus et que les locaux soient conformes aux plans, tableau des surfaces de plancher louées et aux descriptifs techniques des locaux tels qu'annexés au Bail et permettant au Preneur d'en jouir paisiblement pour l'exercice de son activité telle que prévue à la clause destination du bail.

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Toutes les sommes versées au titre d'indemnités de remplacement du mobilier par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur en lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble Immobilier ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux Loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc... sauf si ces arrêts résultent d'une faute du Bailleur ou si ce dernier est négligent pour remédier à ces dysfonctionnements/arrêts.

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'Immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, le Bailleur s'obligeant à communiquer au Preneur la copie du règlement de copropriété ou du cahier des charges ou du règlement intérieur ou de tout règlement applicable.

Article 8 -Travaux -Installations -Aménagements

Le Preneur maintiendra les Locaux Loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du Bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception :

- i) des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil,
- ii) des réparations liées à la vétusté ou à un cas de force majeure,
- iii) des travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation actuelle et ou future, sauf si l'application de cette réglementation est exclusivement liée à l'activité du Preneur, dans ce cas, les travaux de mise en conformité des Locaux Loués liés à la réglementation de l'activité du Preneur seront à la charge exclusive de ce dernier.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire tous travaux de réparation reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les locaux loués ou dans l'ensemble immobilier, quels qu'en soit la nature.

Si les travaux durent plus de vingt-et-un-jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie du prix de la chose louée dont il aura été privé au-delà des vingt-et-un jours.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les Locaux Loués sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Études Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux telles que le cas échéant, dommage ouvrages (DO), tous risques chantiers (TRC), responsabilité civile, etc.

Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes. Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le Dossier des Ouvrage Exécutés en ce compris les plans de recollement, s'il y a lieu le DIUO, un rapport final de contrôle technique vierge de toutes réserves, le dossier assurance des travaux en ce compris les certificats d'acquit de primes relatifs aux assurances et les attestations d'assurance en responsabilité civile décennale des intervenants, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

Accusé de réception en préfecture de
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

Le Preneur pourra toutefois modifier le cloisonnement existant des Locaux Loués, et installer de nouvelles cloisons.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de Bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, dès lors que les travaux seraient de nature à ne pas permettre la banalisation des locaux et leur utilisation normale par un nouvel utilisateur, et sauf pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur – tels que les travaux d'aménagement du Preneur décrits aux plans et descriptifs joints en Annexe 7 ou pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les Locaux Loués en état après cet enlèvement.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Bailleur s'engage à apporter une réponse écrite motivée au Preneur dans les quinze (15) jours suivant la réception de la demande en lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 -Entretien

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer, si besoin est, les équipements présents dans les Locaux Loués, dès lors :

- i) qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil,
- ii) qu'ils ne sont pas rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure,
- iii) qu'ils ne sont pas rendus nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation actuelle et ou future, sauf si l'application de cette réglementation est exclusivement liée à l'activité du Preneur.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, 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.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété,

de toutes dégradations ou
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 10 - Visite et surveillance des Locaux Loués

Le PRENEUR devra donner accès aux Locaux Loués au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers afin que ce dernier puisse faire vérifier que le PRENEUR satisfait aux obligations d'entretien et de travaux lui incombant étant convenu que dans l'hypothèse où le BAILLEUR serait informé par le PRENEUR d'un éventuel dommage, ce dernier devra le laisser immédiatement accéder aux Locaux Loués ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins vingt-quatre heures ; lors des visites le BAILLEUR devra faire ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'exploitation du PRENEUR, ni impacter la visibilité et l'accessibilité des locaux.

Article 11 – Charges - impôts -Taxes

Le Preneur devra payer toutes les contributions personnelles mobilières, tous impôts, taxes et charges de ville, de police et de voirie relatifs aux Locaux Loués ou relatifs à son activité, et de manière générale tous impôts, contributions, redevances et taxes existant ou pouvant être créés, de quelque nature et sous quelque dénomination, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en particulier, acquitter sa propre contribution économique territoriale (CET) dont il est le redevable légal ou toute taxe créée en remplacement.

Il devra justifier de leur acquit à première demande du Bailleur, en tous cas, huit jours au moins avant son départ.

Article 12 - Assurances

12.1.- Assurances souscrites par le bailleur

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

Il assurera la totalité de l'Ensemble Immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

12.2.- Assurances souscrites par le preneur

Le Preneur fera assurer, pendant toute la durée du bail, auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. Au cas où une modification ultérieure à la signature du Bail de l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à équiper les locaux d'extincteurs conformes à la réglementation générale en vigueur ainsi qu'aux éventuelles réglementations particulières liées à son activité. Il s'engage également à s'assurer du maintien en bon état de fonctionnement desdits extincteurs par un contrôle effectué au moins une fois par an par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie. (C.E.P., VERITAS...)

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

12.3- Renonciation à recours

Le Preneur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le Bailleur, son mandataire, ou ses assureurs :

- du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de ses matériaux et marchandises, de son mobilier, et plus généralement tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, y compris des dommages causés aux aménagements qu'il aura effectués dans les Locaux Loués, et du fait de la privation de jouissance,
- en cas de vols, tentative de vol, actes délictueux, voies de fait, détournements et/ou vandalisme dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués,
- pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'Immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, notamment par suite de rupture de canalisation de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central ou d'air conditionné,
- en cas de vice ou de défaut de l'Immeuble ou des Locaux Loués, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719-2°, 3° et 4°, 1720 et 1721 du Code civil,

renonçant à se prévaloir des
Accuse de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
- en cas d'expropriation des Locaux Loués pour cause d'utilité publique,
- en cas d'accident survenu dans l'Immeuble pendant le cours du présent Bail quelle qu'en soit la cause sauf si l'origine de l'accident est imputable au Bailleur.

Le Bailleur renonce quant à lui, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tous recours contre le Preneur ou ses assureurs, du fait de l'endommagement et /ou de la destruction partielle ou totale de son Immeuble, le cas de malveillance excepté.

Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable d'interruption ou d'irrégularités, même prolongée et pour quelle cause que ce soit, sauf carence du Bailleur ou malveillance :

- du fonctionnement des équipements communs à l'Immeuble (service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts, ou tout autre services analogues),
- de la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides, (service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts, ou tout autre services analogues), et
- plus généralement de tous les services ou fournitures concernant les Locaux Loués ou les parties communes.

Le Preneur s'engage à ne faire aucune réclamation et à n'exercer aucun recours pour l'ensemble de ces motifs. A ce titre, il est rappelé que le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions des prestations fournies par lesdits équipements et services sauf si ces interruptions résultent d'une carence du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux Loués et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment, pour les bruits, odeurs, chaleur, ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Article 13 - Cession de bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

Aucune cession ne pourra non plus intervenir si une somme d'argent est due par le Preneur au Bailleur, à moins que le cessionnaire ne s'engage à régler la dette du cédant le jour de la cession.

En cas de cession, l'ensemble des dispositions du bail seront de plein droit opposables au cessionnaire, qui sera tenu de les respecter.

Le Preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les Locaux Loués, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

En outre, le Preneur cédant sera garant solidaire du cessionnaire du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pour une durée maximale de trois (3) ans, cette garantie cessant dès le premier renouvellement du Bail.

Cette stipulation s'applique à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du Bailleur ou de son mandataire dûment appelé au

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation expresse du Bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 14 - Sous-location – Location-gérance

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux Loués est expressément interdite au Preneur, les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Par dérogation aux stipulations du présent article, le PRENEUR pourra sous-louer partiellement les Locaux Loués, sous réserve d'une information préalable et par écrit du BAILLEUR :

- À l'une de ses filiales – la qualification de filiale résultant de l'article L 233-1 du Code de Commerce, et sous réserve que le Preneur maintienne ce lien pendant toute la durée de la sous-location
- À toutes sociétés du Groupe Ramsay Générale de Santé,
- À tout praticien libéral d'une profession médicale, à condition d'une autorisation expresse et préalable du BAILLEUR et que son activité ne contrevienne pas à la clause de non-concurrence stipulée à l'article 30. Le Bailleur s'engage à apporter une réponse au Preneur dans les 30 jours ouvrables de chaque demande du Preneur ; à défaut de réponse dans ce délai, la sous-location sera réputée acceptée par le Bailleur.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent Bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le Bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra mettre tout ou partie de son fonds en location-gérance sans l'autorisation préalable et expresse du BAILLEUR.

En cas de location-gérance autorisée, l'acte de location-gérance devra comporter un engagement solidaire du locataire-gérant au profit du BAILLEUR pour l'exécution de toutes les obligations du PRENEUR et notamment le paiement du loyer.

Article 15 – Téléphone et télécommunications

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les Locaux Loués, ledit Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 16 – Restitution des locaux

En fin de Bail, le Preneur devra, un mois à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le BAILLEUR ne pourra demander la remise en état d'origine des Locaux Loués pour les travaux d'aménagements autorisés au terme des présentes.

Six mois avant l'expiration du Bail, les Parties se rencontreront pour dresser contradictoirement un pré-état des lieux, lors duquel ils détermineront, le cas échéant, les travaux à réaliser par le Preneur ou le montant de l'indemnité à payer par ce dernier en vue de la remise en état des Locaux Loués.

Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de l'établissement de ce pré-état des lieux de sortie pour notifier au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un « dossier de remise en état » comportant un descriptif technique, un devis estimatif et l'indication du délai de réalisation des réparations et remises en état initial.

Le Preneur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier de remise en état, pour notifier, dans les mêmes formes au Bailleur, s'il fait procéder lui-même à la réalisation desdits travaux ou s'il laisse le Bailleur y procéder.

Dans le premier cas, le Preneur devra faire exécuter les travaux à ses frais pour la date d'expiration du Bail ou de la libération des Locaux Loués si elle est différente. Dans le second cas, les travaux seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis, les modalités de paiement et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Le Bailleur transmettra, pour ce faire, un devis des travaux. Le Preneur disposera d'un délai d'un mois pour formuler ses remarques sur ce devis.

En cas de désaccord, les Parties feront décrire et estimer les travaux nécessaires par un tiers désigné d'un commun accord. A défaut d'accord sur la désignation de ce tiers, la Partie la plus diligente fera à cette fin désigner un expert devant le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux Loués, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le Bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires à la remise en bon état des Locaux Loués conformément à l'accord intervenu entre les Parties ou à la détermination des travaux devant être réalisés par le tiers désigné par les parties ou par l'expert désigné par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, le Preneur devra, dans les 48 heures, notifier au Bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les Parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur. A défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du Preneur. Si les Locaux Loués ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale au

Accuse de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception en préfecture : 06/07/2023

vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité – qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Preneur -devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE III -OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 17 -Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel dont le montant est précisé à l'Article 29 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 21.

Article 18 -Taxes et droits

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 19 – Charges et accessoires

19.1. En sus du loyer le Preneur devra rembourser au Bailleur la totalité des charges, travaux, charges de copropriété, se rapportant au bien loué à l'exclusion de celles visées à l'article R 145-35 du Code de Commerce et précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

Ces charges comprendront :

- 1) L'impôt foncier et la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux, les frais de gestion et de recouvrement et généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes aux Locaux Loués, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2) S'agissant d'un immeuble comptant plusieurs locataires, les dépenses de toutes natures nécessaires au fonctionnement, à la sécurité de l'ensemble immobilier, à la conservation de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux Loués, à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code Civil, incluant :
 - les frais de nettoyage, de l'intérieur et de l'extérieur de l'ensemble immobilier, de fonctionnement, d'entretien, d'amélioration, de réparations, de réfection de l'immeuble et de tous ses équipements, installations techniques, appareils (chaudière, climatisation, ascenseur...), électricité, canalisation, même pour vétusté, à la seule exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du Bailleur ;
 - Les frais de gardien. En cas de suppression de poste de gardien, le Bailleur devra en avvertir immédiatement le Preneur pour que ce dernier puisse s'organiser, et en faire la modification dans les charges imputables au Preneur.
 - les frais d'élimination et de tri des déchets communs, et les taxes s'y rapportant et d'enlèvement de la neige s'il y a lieu ;
 - les frais d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier urbain, et de tous éléments d'équipements communs, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs ;
 - les frais occasionnés par le nettoyage des façades des locaux loués, l'entretien des toitures, cours et jardins, les dépenses d'entretien, de fonctionnement ou de maintenance du ou des parkings, des verrières, des installations de sécurité et de climatisation, les frais de maintenance ou de remplacement des parties communes et des parties privatives à usage commun.

Agg. com. Bagny en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- les honoraires du syndic ou de tout mandataire de la copropriété du ou des mandataires chargés de la gestion technique, de la maintenance de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion technique de l'immeuble.

- 3) L'assurance des Locaux Loués souscrite par le Bailleur,
- 4) La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion technique, de la maintenance des Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion technique.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles, qui resteront de toute façon comprises dans le plafond prévu à l'article 19.4.

19.2 La quote-part des charges, impôts et taxes afférentes à l'ensemble immobilier à la charge du Preneur sera déterminée en fonction de la surface exploitée.

Le paiement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle, versée par le Preneur avec chaque terme, et dont le montant est fixé à un minimum déterminé à l'article 30. Cette provision pourra être révisée chaque année en fonction des dépenses réelles.

Le paiement des charges donnera lieu à une régularisation annuelle.

19.3 L'état récapitulatif sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

19.4. Pendant la durée du bail initial, le montant des charges, taxe foncière comprise, sera plafonné, de sorte que le montant total payé par le Preneur pour une année, après régularisation ne pourra dépasser le plafond stipulé.

Le plafond de la première année sera égal au montant de la provision sur charges visé à l'article 32 des présentes.

Pour les années suivantes, le plafond de charges sera réajusté en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'indice de référence sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première indexation sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

19.5. Demeureront à la charge du Bailleur les dépenses suivantes :

- a) les grosses réparations expressément visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- b) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- c) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et/ou qu'ils ne sont pas imposés en raison de ou pour les besoins de l'activité du Preneur ;
- d) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers ;
- e) les charges imputables aux locaux vacants.

Sont comprises dans les dépenses mentionnées aux a) et b) celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excèdera le coût du remplacement à l'identique.

Article 20 – Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires trimestriellement et d'avance au plus tard le cinquième jour de chaque trimestre civil. Le premier et le dernier loyer seront payables au *pro rata temporis*, le cas échéant.

Le règlement se fera par prélèvement bancaire sur le compte dont les coordonnées sont annexées. (**Annexe n° 8**). Le preneur fera en sorte de toujours disposer de somme suffisante sur son compte bancaire pour le paiement des sommes dues.

Le preneur devra au bailleur au plus tard à la prise d'effet du bail un mandat de prélèvement bancaire.

Le paiement du loyer pourra également être valablement fait par un tiers.

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du Bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement productives d'un intérêt de retard sur la base du taux EURIBOR 3 MOIS, étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédent la date d'exigibilité. Cet intérêt sera ajouté à l'avis d'échéance du mois suivant.

Article 21 -Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, une somme à titre de dépôt de garantie dans les conditions prévues à l'article 31. Le Bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable dans un délai de deux mois suivant le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par ce dernier de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des Locaux Loués.

En cas de révision ou d'indexation du loyer, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les conditions définies aux articles 21 et 32.à l'article 32.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le Preneur s'engage à la rembourser au Bailleur à sa première demande écrite. Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 22 – Indexation du loyer

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement.

Accusé de réception en préfecture
082219200789/20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

L'indice de référence sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce qui est de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

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 les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la Partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 23 – Clause résolutoire

23.1. Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations contractuelles, légales ou réglementaires vis-à-vis du Bailleur, notamment le défaut de payer exactement à son échéance une somme due en vertu des présentes ou d'une décision de justice s'y rapportant, un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur. Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des Locaux Loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire dont dépendent les Locaux Loués. Le Bailleur se réserve par ailleurs le droit de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance le Juge du Fond de toute action qu'il pourra juger utile.

Le Bailleur pourra ainsi invoquer le bénéfice de la présente clause pour les manquements suivants :

- en cas de non-paiement à son échéance exacte, telle que prévue à l'article 19 d'un seul terme du loyer ou de non-paiement de frais, charges, impôts ou prestations qui constituent l'accessoire du loyer et qui seraient dus au Bailleur en application des articles 16 à 21 des présentes,
- en cas de changement de destination des Locaux Loués sans accord écrit du Bailleur,
- en cas d'usage des Locaux Loués en violation de la destination prévue au Bail et expressément autorisée par écrit par le Bailleur,
- en cas de troubles de jouissance occasionnés par le Preneur aux tiers,
- en cas d'inexploitation des Locaux Loués, sauf fermeture d'usage et cas de force majeure,
- en cas de manquement du Preneur à ses obligations d'entretien,
- en cas de refus du Preneur d'exécuter des travaux dont il a la charge exclusive,
- en cas de violation d'une des interdictions expressément mentionnées aux articles 6 à 15,
- en cas de cession du bail sans accord écrit du Bailleur,
- en cas de sous-location prohibée.

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.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les Parties.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la présente clause résolutoire ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style.

23.2. En cas de résiliation judiciaire ou en application de la clause résolutoire, le montant des loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts.

23.3. Au cas où, après résiliation judiciaire du Bail ou en application de la clause résolutoire, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur à la bonne date libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective sera égale au double du dernier loyer acquitté, majoré des charges, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

23.4. En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers, indemnité d'occupation, charges, taxes et autres accessoires par le Preneur, selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 1 mois à compter de l'échéance et après relance restée infructueuse, majoré forfaitairement de 10 % à titre de dommages-intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure

Article 24 – Destruction des locaux loués -Expropriation

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et ce sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Par dérogation à l'article 1722, si plus de 40 % des Locaux Loués vient à être détruit, les Parties se réuniront aux fins de convenir ensemble :

- soit de résilier le bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre, à condition d'en informer l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours à l'avance ;
- soit de poursuivre le Bail avec un abattement de loyer proportionnel à la surface détruite pendant la perte de jouissance partielle,

le tout sans préjudice des droits de l'une des Parties contre l'autre si la destruction partielle peut être imputée à cette dernière.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si moins de 40 % des Locaux vient à être détruit en partie, le Bail se poursuivra pour l'intégralité des Locaux, étant précisé que le PRENEUR bénéficiera d'un abattement de loyer proportionnel à la surface détruite pendant la perte de jouissance partielle.

Le calcul de l'abattement de loyer proportionnel sera effectué par un expert choisi par les Parties, et à défaut, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Expropriation

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

réclamer au Bailleur, tous les
Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

Article 25 -Frais et enregistrement

Aucun frais, droits et honoraires de rédaction ne sera du par le preneur au titre des présentes.

Article 26 -Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

CHAPITRE V -CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 27 -Désignation des biens immobiliers donnés à bail

27.1 Désignation

Les Locaux Loués sont situés 300 boulevard du Général De Gaulle

Sur la Commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE

Un bâtiment dénommé « Bâtiment C », à usage de commerce, à R+1 d'une Surface de Plancher (SdP) créée de 1 096m², le tout, conformément au permis de construire en date du 3 mars 2022 (ANNEXE 3) et à sa demande, déposée en date du 29 octobre 2021 (ANNEXE 4),

Le bâtiment pourra recevoir du public et recevra les activités d'une pharmacie au Rez-de-chaussée du bâtiment, avec hall séparé pour accès à une maison de santé située sur l'ensemble du R+1.

La maison de santé est destinée à recevoir des cabinets de consultation de médecins généralistes avec zone de secrétariat et d'accueil et salles d'attente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	146	300 Boulevard Charles De Gaulle – VILLENEUVE-LA-GARENNE	2.212 m ²²

Un plan de situation de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués demeure annexé aux Présentes après mention. **Annexe n°5**

Les Locaux Loués comprendront, à leur achèvement :

Une partie du plateau nu, brut de béton et fluides en attente, situé au premier (1^{er}) étage du bâtiment C, d'une superficie d'environ 220 m².

Quatre places de parking seront spécifiquement dédiées au PRENEUR par le BAILLEUR.

Les Locaux Loués, sont plus amplement décrits par les documents suivants :

- Descriptif (Annexe 5)
- Plans (Annexe 6).

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

27.2 Réalisation de l'immeuble

La construction de l'Immeuble et la réalisation de ses aménagements seront exécutées conformément aux pièces listées en annexe.

En ce qui concerne les jardins et plantations, ceux-ci pourront être réalisés à la période la plus favorable comme en jugera le Bailleur, et ce, au plus tard 24 mois après la date d'entrée en vigueur du présent Bail.

Le Preneur aura par ailleurs la possibilité de demander au Bailleur en cours de chantier certaines modifications mineures et améliorations dont la teneur sera communiquée au Bailleur par télécopie et pli recommandé avec accusé de réception.

Le Bailleur devra, dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande du Preneur, lui faire savoir si ces modifications et/ou améliorations sont techniquement possibles et lui transmettre le cas échéant des devis pour la réalisation de ces travaux que le Preneur pourra accepter ou refuser dans un délai de 15 jours à compter de leur réception.

Un ou plusieurs avenant(s) au Bail précisera(ont) le type de modifications ou d'améliorations sollicitées par le Preneur et réalisées par le Bailleur et les éventuelles conséquences financières de ces modifications et/ou améliorations.

Article 28 -Dates de référence

- Date de Prise d'Effet du Bail : à la date d'Achèvement.
- Date de fin du Bail : neuf (9) ans à compter de la date de Prise d'Effet du Bail.

Article 29 –Destination

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à l'activité de « CENTRE DE MÉDECINE GÉNÉRALE ET AUTRES ACTIVITÉS MÉDICALES »

En vertu de la présente clause de destination, pourront exercer dans les locaux loués des professionnels de santé autre que des médecins exerçant une activité généraliste, aux conditions suivantes :

- la majorité des cabinets médicaux devra toujours être affectée à la médecine générale,
- les professions médicales autres que de médecin et les professions paramédicales pourront être exercées librement dans les locaux loués,

Une autorisation expresse du bailleur sera nécessaire pour l'exercice dans les locaux loués d'une activité de médecin spécialisé, qu'elle soit exercée par un médecin généraliste ayant suivi une formation particulière, ou qu'elle soit exercée par un médecin spécialiste, et quel que soit le mode d'exercice du médecin (salarié du PRENEUR, salarié d'un partenaire du PRENEUR, exercice libéral dans le cadre d'une sous-location...).

Article 30 – Engagement de non-concurrence

Le Bailleur s'engage et s'oblige pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, à ne pas louer d'autres locaux dépendant de l'Immeuble à des médecins généralistes.

Le Preneur s'engage et s'oblige à ne pas installer ou laisser s'installer en cours de bail, sans l'autorisation expresse et préalable du bailleur, dans les locaux loués de professionnels de santé exerçant la même profession que des professionnels exerçant dans d'autres locaux de l'immeuble, et ce quel que soit leur statut respectif (salarié, exercice libéral...).

Article 31 -Montant du loyer

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

31.1 Loyer annuel de base

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer de base annuel hors taxes, hors charges de TRENTE-ET-UN MILLES EUROS (31.000 €).

31.2. Franchise de loyer

À titre exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise sur l'ensemble des sommes dues au titre de la première année du bail, loyer et charges comprises, à l'exception du dépôt de garantie.

La franchise sera calculée en fonction du nombre de médecins exerçant leur activité en équivalent temps plein (40 heures) dans les locaux loués, sur la base suivante :

- 100 % du loyer si aucun médecin n'exerce dans les locaux au premier jour du trimestre,
- 75 % du loyer si un seul médecin exerce dans les locaux,
- 50 % du loyer si seuls deux médecins exercent dans les locaux,
- 25 % du loyer si seuls trois médecins exercent dans les locaux,
- Aucune franchise si au moins quatre médecins exercent dans les locaux.

La franchise sera calculée trimestriellement, en fonction du nombre de médecins exerçant leur activité dans les Locaux Loués au début du trimestre.

La Franchise de Loyer n'aura aucune incidence sur la révision annuelle du Loyer par le jeu de la clause d'indexation.

Cette Franchise de Loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette Franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

31.3 Paiement du loyer

Pour la deuxième et la troisième année, le loyer dû sera égal au montant du Loyer annuel de base après indexation, sans franchise.

Article 32 – Provisions et refacturation de charges

A la date de signature des présentes, la Quote-Part Preneur est de 10,6 euros hors taxes / m² / an, soit 2.332 euros HT par an.

En fonction des surfaces effectives, la Quote-part du Preneur sera actualisée. La Quote-Part Preneur à la date de signature constituera également le plafond de charges taxe foncière comprise pour la première année du bail.

Article 33 -Dépôt de garantie

À la prise d'effet du présent Bail, le PRENEUR versera au BAILLEUR le dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer HT ; soit la somme de 7.750 € (SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS).

Article 34 -Indice de référence

Indice ILAT : l'indice de référence sera le dernier indice publié lors de la prise d'effet du Bail. La première indexation aura lieu à la date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail.

Article 35 -Diagnostics et états

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE Date de réception préfecture : 06/07/2023
--

35.1. État des risques et pollution

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le BAILLEUR de l'existence de ces risques.

Le BAILLEUR a fait établir au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques et pollutions en date du 29 mars 2023 (**Annexe n°9**). Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance.

L'état établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

En outre, le BAILLEUR étant tenu d'informer, en application de l'article L. 125-5-IV du code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

35.2. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, il sera communiqué au Preneur, au plus tard à la Livraison des Locaux, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Une fois communiqué et le Preneur en ayant pris connaissance, ce dernier n'aura pas de recours contre le Bailleur à raison de son contenu.

Par ailleurs, en application des articles R.131-38 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des actions destinées à atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la déclaration annuelle prévue à l'article R.131-41 ainsi que de la publication de l'attestation numérique annuelle en découlant. Le défaut de communication ne pouvant sous aucun prétexte être imputable au Bailleur.

Le Preneur tiendra indemne le Bailleur de l'intégralité des pénalités qui pourraient être appelées auprès du Bailleur en cas de non-respect par le Preneur de ses obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les Locaux.

35.3. États travaux

Il est ici précisé que les Locaux Loués étant livrés à l'état neuf, il n'est pas à ce jour anticipé de travaux au cours de la période de trois ans suivant la signature du Bail (hormis le cas échéant, des travaux nécessaires afin de lever les réserves émises à l'occasion de la réception des travaux de construction)

Les Locaux Loués étant livrés à l'état neuf, l'obligation pour le Bailleur de produire un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédant la date de conclusion du Bail ou sa prise d'effet est sans objet

Par application de l'article R. 145-37 du Code de Commerce, des états récapitulatifs et prévisionnels de travaux réalisés au cours des trois années précédentes et pouvant être réalisés dans les 3 années à venir seront communiqués au Preneur dans le délai de deux (2) mois suivant échéance triennale.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

36. Protection des données

Dans le cadre de l'établissement et l'exécution du présent contrat, des Données Personnelles du PRENEUR sont recueillies par le BAILLEUR. Ces données pourront faire l'objet d'un traitement par le BAILLEUR destiné à l'établissement du contrat et son exécution.

Les données à caractère personnel sont destinées aux services du BAILLEUR concernés par l'exécution du contrat, à ses prestataires techniques ainsi qu'à ceux de ses partenaires et des administrations ayant à en connaître aux fins d'exécution du Bail.

Le PRENEUR peut faire valoir ses droits en contactant le délégué à la protection des données (DPO). En cas de litige, il dispose également du droit de saisir la commission nationale informatique et libertés.

Chaque Partie déclare et garantit respecter et remplir toutes les obligations qui lui incombent au titre de la réglementation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel applicable à l'exécution du présent Contrat, et notamment le Règlement Général sur la Protection des Données n°2016/679 (« RGPD ») ainsi que toute autre disposition du droit de l'Union ou du droit des États membres relative à la protection des données à caractère personnel qui viendrait compléter ce Règlement.

Article 37 – Obligation d'information

Tant le Preneur que le Bailleur s'obligent à informer l'autre partie des changements intervenus dans sa forme juridique, sa dénomination, par écrit dans les 30 jours des publications légales ou de la mention au registre du commerce et des sociétés.

Fait en deux exemplaires originaux.

POUR LE BAILLEUR	POUR LE PRENEUR
Fait le :	Fait le :
À :	À :
Par :	Par :
Signature	Signature



ANNEXES

- Annexe n° 1 : Extrait Kbis et pièce d'identité de Monsieur Edouard BRINGAND
- Annexe 2 : Eléments d'identification du preneur
- Annexe 3 : Demande de permis de construire du 29 octobre 2021
- Annexe 4 : Arrêté de PC du 3 mars 2022
- Annexe 5 : Plans de l'immeuble
- Annexe 6 : Notice descriptive de l'immeuble
- Annexe 7 : Descriptif des travaux du preneur
- Annexe 8 : Coordonnées bancaires du preneur
- Annexe 9 : Etat des risques et pollutions

« CENTRES DE SANTE POUR TOUS »

Association déclarée régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

STATUTS

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

lx 0

I. DEFINITION DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 1 DENOMINATION

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant pour dénomination :

«CENTRES DE SANTE POUR TOUS »

ARTICLE 2 OBJET

L'association a pour objet :

- De créer, d'acquérir, d'organiser et de gérer tous centres médicaux ou dentaires fonctionnant comme centres de santé ou comme centres gratuits d'information, de diagnostic et de dépistage (« CEGIDD ») ;
- de coordonner et de développer l'action des associations privées à caractère non lucratif, à but médical ou toutes structures à but non lucratif et dont l'objet est similaire ou connexe ;
- toutes opérations et activités connexes concourant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 MOYENS

L'association se propose d'atteindre ses objectifs, notamment par :

- La gestion de centres médicaux accueillant tous publics ;
- Des actions de promotion de la santé ;
- La réalisation d'actions de prévention en matière sanitaire, de dépistage en santé et d'éducation thérapeutique ;
- La communication et l'information en matière sanitaire au profit des populations ;
- La sensibilisation des populations aux thèmes médicaux ou médico-sociaux ;
- Toutes actions permettant de favoriser la coopération entre les acteurs des différentes professions de santé et médico-sociale et autres structures à but non lucratif ayant un objet similaire ou connexe, notamment communautés professionnelles territoriales de santé (CPTS) et les Groupements Hospitaliers Territoriaux ;
- Coordination et suivi des patients et des utilisateurs des centres ;
- La création de partenariats avec les associations de patients et du tissu associatif local et des collectivités locales ;
- La réalisation de prestations de services entrant dans le cadre de son objet et susceptibles de contribuer à sa réalisation.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

ARTICLE 4 SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (75017) 39 rue Mstislav Rostropovitch .

Il pourra être déplacé en tout endroit de la même ville par une simple décision du Conseil d'administration, sans qu'une modification des statuts ne soit nécessaire.

ARTICLE 5 DUREE

L'Association est créée pour une durée indéterminée.

ARTICLE 6 COMPOSITION

L'Association se compose des membres suivants :

- a) **membres actifs** : sont membres actifs les personnes physiques ou morales qui souhaitent s'impliquer dans les actions conduites par l'association ; l'adhésion en qualité de membre actif est subordonnée à l'agrément du Conseil d'administration ; le refus d'agrément n'a pas à être justifié et n'est susceptible d'aucun recours. La société COMPAGNIE GENERALE DE SANTE a, de droit, la qualité de membre fondateur actif.
- b) **membres adhérents** : il s'agit des personnes physiques ou morales qui souhaitent soutenir les activités de l'Association.
- c) **membres d'honneur** : Le titre de membre d'honneur peut être attribué par le Conseil d'administration à une personne physique pour une durée déterminée ou non
- d) **membres associés** : sont membres associés, les personnes morales de droit public, collectivités territoriales notamment, ou de droit privé, telles les associations qui souhaitent participer aux actions de l'association.

Les membres personnes morales sont représentés dans les instances de l'association par leur représentant légal ou par une personne spécialement habilitée par ce dernier.

ARTICLE 7 PERTE DE LA QUALITE DE MEMBRE

La qualité de membre se perd par :

- a. la démission adressée au président de l'Association par tout moyen ;
- b. le décès ou la dissolution ;
- c. l'exclusion prononcée par le Conseil d'administration pour motif grave (la faute grave s'entendant notamment du non-respect des statuts, d'une action contraire aux décisions de l'Association ou à ses buts, ou d'attitude ou de propos portant atteinte à la considération de l'Association ou à celle de ses dirigeants ou aux causes défendues par l'Association ou attitude inconvenante lors d'événements organisés par l'association), ou pour non-paiement des cotisations, l'intéressé ayant été préalablement invité à présenter ses observations.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

ARTICLE 8 RESSOURCES

Les ressources de l'Association comprennent :

1. Des cotisations de ses membres ;
2. les subventions de l'Etat, des régions, des départements, des communes et de manière générale des institutions publiques intervenant dans le domaine de la santé ;
3. des recettes provenant de biens vendus, ou de prestations fournies par l'association ;
4. des revenus de biens de valeurs de toutes natures appartenant à l'association ;
5. les dons manuels ;
6. toute autre recette non interdite par la loi.

II. INSTANCES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 9 CONSEIL D'ADMINISTRATION

a) Composition

- 1) Le conseil d'administration est composé de 3 à 7 administrateurs, personnes morales ou personnes physiques, élus par l'Assemblée générale ordinaire, parmi les membres de l'association ou en dehors de ses membres et selon les modalités prévues par le règlement intérieur de l'association.
Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal en exercice, ou par toute autre personne dont l'habilitation à cet effet aura été notifiée à l'association.
- 2) La durée du mandat des administrateurs est fixée par l'Assemblée générale ordinaire qui les nomme, entre un et quatre ans. Le mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.
- 3) Les membres sortants sont rééligibles
- 4) Les fonctions d'administrateurs cessent par la démission, la perte de la qualité de membre de l'association, la révocation par l'Assemblée générale, intervenant dans les conditions et selon des modalités qui peuvent être précisées par le Règlement intérieur de l'association, et la dissolution de l'association ;
- 5) En cas de vacance d'un ou plusieurs postes d'administrateurs, le conseil d'administration peut les pourvoir provisoirement et jusqu'à la réunion de la prochaine Assemblée générale par cooptation. C'est pour lui une obligation, quand le nombre de postes d'administrateurs pourvus est descendu en dessous du minimum statutaire. Les postes sont pourvus définitivement par la plus prochaine Assemblée générale. Les mandats des administrateurs ainsi élus prennent fin à l'époque où devait normalement expirer le mandat des administrateurs remplacés.

b) Pouvoirs

Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour gérer, diriger et administrer l'association, sous réserve de ceux statutairement réservés aux Assemblées générales et notamment :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- 1) Il définit la politique et les orientations générales de l'association ;
- 2) Il arrête les comptes annuels de l'association et les soumet à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ;
- 3) Il arrête le budget annuel de l'association et le soumet à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ;
- 4) Il fixe le montant des cotisations et décide des appels de cotisations ;
- 5) Il décide de l'acquisition et/ou de la cession de tous biens meubles, matériels, équipements et objets mobiliers nécessaires à l'activité de l'association, non prévu au budget d'une valeur unitaire inférieur ou égal à 50.000 Euros TTC ;
- 6) Il fait effectuer toutes réparations, tous travaux et agencements nécessaires à l'activité de l'association non prévus au budget d'une valeur inférieur ou égal à 50.000 Euros TTC ;
- 7) Autoriser le Président à conclure toute transaction d'un montant supérieur à 30.000 €
- 8) Il prend à bail tout actif immobilier nécessaire à la réalisation de l'objet de l'association et dont le loyer annuel TTC est inférieur ou égal à [25.000] Euros ;
- 9) Il effectue sous réserve d'accord préalable de l'Assemblée générale ordinaire tous emprunts et accorde toutes garanties et sûretés ;
- 10) Il autorise le Président à recruter ou licencier du personnel non prévu au budget annuel ;
- 11) Il arrête les grandes lignes d'action de communications et de relations publiques ;
- 12) Il contrôle l'exécution par le Président de ses fonctions ;
- 13) Il nomme et révoque le Président et lui confère toutes délégations de pouvoirs ;
- 14) Il nomme et révoque, sur proposition du Président, un directeur général ;
- 15) Il décide de l'adhésion et prononce l'exclusion des membres

c) Fonctionnement

Le Conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an, à l'initiative et sur convocation du Président.

La présence de la moitié au moins des administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations.

Il peut également se réunir à l'initiative motivée de la moitié de ses membres qui est transmise au Président, lequel devra procéder à une convocation qui doit intervenir dans le délai maximum de quinze jours. En cas d'empêchement du Président, la moitié des membres du conseil peut procéder à la convocation.

Les convocations sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours avant la date fixée pour la réunion.

Les convocations contiennent l'ordre du jour de la réunion.

L'ordre du jour est établi par le Président. Quand le Conseil d'administration se réunit à l'initiative de la moitié de ses membres, ceux-ci peuvent exiger l'inscription de l'ordre du jour des questions de leur choix.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023



Sur décision du Président, les membres du Conseil d'Administration peuvent participer à la réunion à distance par tous moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective (visioconférence, conférence téléphonique...). La convocation précise alors les modalités de tenue de la réunion.

La réunion du Conseil d'administration peut également prendre la forme d'une consultation écrite organisée par le Président. Dans ce cas, le Président adresse le texte de la consultation par tous moyens écrits à tous les membres et précise ses modalités de déroulement (modalités de vote, délai, forme...). Les télécopies, courriers électroniques ou lettres par lesquels les membres du Conseil ont exprimé leur position sont annexés au procès-verbal de la consultation écrite.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Tout administrateur empêché peut se faire représenter par un administrateur muni d'un pouvoir spécial à cet effet. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Il est tenu un procès-verbal des réunions du Conseil d'administration. Les procès-verbaux sont signés par le Président et un administrateur.

Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux sont signés par le Président.

ARTICLE 10 PRÉSIDENT

a) Nomination

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président pour la durée de son mandat d'administrateur.

Si le Président est une personne morale, celle-ci est représentée par son représentant légal en exercice, ou par toute autre personne dont l'habilitation à cet effet aura été notifiée à l'association.

Le Président est révocable par le Conseil d'administration ad nutum.

Les fonctions de Président prennent fin par la démission, la perte de la qualité d'administrateur, et la révocation par le Conseil d'administration, laquelle peut intervenir ad nutum et sur simple incident de séance.

Le Président cumule les qualités de Président du Conseil d'administration et de l'association.

b) Pouvoirs

Le Président assure la gestion quotidienne de l'association, sur délégation du Conseil d'administration. Il veille au bon fonctionnement de l'association, et organise la mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale, et notamment :

- 1) Il représente l'association dans tous les actes de la vie civile, et possède tous pouvoirs à l'effet de l'engager ;
- 2) Il a qualité pour représenter l'association en justice, tant en demande qu'en défense. Il ne peut être remplacé que par un mandataire agissant en vertu d'une procuration spéciale :

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- 3) Il peut, sur délégation du Conseil d'administration, intenter toutes actions en justice pour la défense des intérêts de l'association, consentir toutes transactions d'un montant maximum inférieur ou égal à 30.000 euros, et former tous recours ;
- 4) Il convoque le Conseil d'administration et fixe son ordre du jour, convoque les assemblées générales, sur l'ordre du jour fixé par le Conseil d'administration et préside les réunions du Conseil d'administration et de l'assemblée ;
- 5) Il prépare les comptes de l'exercice clos et les soumet au Conseil d'administration ;
- 6) Il est habilité à ouvrir et faire fonctionner, dans tous les établissements de crédit ou financiers, tous comptes et tous livrets d'épargne et assure les opérations de trésorerie nécessaires à la gestion courante de l'association ;
- 7) Il exécute les décisions arrêtées par le Conseil d'administration et l'Assemblée générale ;
- 8) Il signe tout contrat d'achat ou de vente et, plus généralement, tous actes et tous contrats nécessaires à l'exécution des décisions du Conseil d'administration et des Assemblées générales ;
- 9) Il ordonne les dépenses telles que prévues au budget annuel ou spécialement approuvées par le conseil d'administration ou l'assemblée générale ;
- 10) Sur délégation du Conseil d'administration, Il conclut et met fin aux contrats de travail de tous les salariés et fixe leur rémunération ;
- 11) Il présente les budgets annuels, et contrôle leur exécution ;
- 12) Il propose le cas échéant, un règlement intérieur de l'association à l'approbation du conseil d'administration ;
- 13) Il présente un rapport annuel de gestion au Conseil d'administration en vue de sa présentation à l'Assemblée générale ;
- 14) Il recrute ou licencie le personnel prévu au budget annuel ;
- 15) Sur autorisation du Conseil d'administration, il peut déléguer, par écrit, ses pouvoirs et sa signature ; il peut à tout instant mettre fin aux dites délégations. Il peut également proposer au conseil d'administration la nomination d'un directeur général.

Tout acte, tout engagement dépassant le cadre des pouvoirs ci-dessus définis devra être préalablement autorisé par le Conseil d'administration.

ARTICLE 11 VICE-PRESIDENT

A tout moment le Conseil d'administration peut décider, s'il le juge utile, la nomination d'un Vice-Président, parmi les membres du Conseil d'administration.

Le Vice-président a vocation à assister le Président dans l'exercice de ses fonctions. Il peut agir par délégation du Président et sous son contrôle. Il peut recevoir des attributions spécifiques, temporaires ou permanentes, définies par le Président.

ARTICLE 12 GESTION DESINTERESSEE

Les fonctions de Président ou de membre du Conseil d'administration, sont gratuites. Seuls les remboursements de frais sur justificatifs et sur approbation du Conseil d'administration peuvent être effectués.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

ARTICLE 13 ASSEMBLEES GENERALES

a) Dispositions communes

- 1) Tous les membres de l'association ont accès aux Assemblées Générales, et participent aux délibérations ;
- 2) Les membres actifs participent au vote avec voix délibérative sur toutes les questions soumises aux Assemblées Générales ; chaque membre actif dispose en outre d'un droit de veto sur toute décision de l'Assemblée Générale ;
- 3) Les membres adhérents et les membres d'honneur participent au vote avec voix délibérative sur les décisions relatives à la stratégie de l'association qui n'emportent pas modification des statuts, à la fusion de l'association, à sa dissolution et sa liquidation et à la dévolution du boni de sa liquidation ; pour toutes les autres décisions, ils ne disposent que d'une voix consultative ;
- 4) Les membres associés participent aux Assemblées Générales avec voix consultative ;
- 5) Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal en exercice ou par toutes autre personne dont l'habilitation aura été notifiée à l'association ;
- 6) Les Assemblées générales sont convoquées par le Président par tous moyens écrits, au moins 15 jours à l'avance. La convocation contient l'ordre du jour fixé par le Conseil d'administration ;
- 7) Au début de chaque réunion, les membres de l'assemblée générale émargent une feuille de présence certifiée par le Président et le secrétaire de séance ;
- 8) Le Président de l'association préside les Assemblées générales, expose les questions à l'ordre du jour, et conduit les débats. En cas d'empêchement, le Président se fait suppléer par un autre administrateur ;
- 9) Lorsque le Conseil d'administration prévoit cette possibilité dans la convocation, les membres peuvent participer à la réunion à distance par tous moyens de communication appropriés. Sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion de l'Assemblée générale par des moyens de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective (notamment conférence téléphonique) ;
- 10) Le Conseil d'administration peut décider que l'Assemblée générale sera organisée sous forme de consultation écrite.

Dans ce cas, les membres de l'assemblée générale sont consultés individuellement par tous moyens écrits. Leur avis et leur vote doivent également être exprimés par écrit dans les mêmes conditions. Les télécopies, messages électroniques ou lettre par lesquels les membres de l'Assemblée générale ont exprimé leur position sont annexés au procès-verbal de la consultation écrite.

Le texte de la consultation adressé par le Président à tous les membres précise et complète ses modalités de déroulement (modalités de vote, délai,...).

Toutes les décisions de la compétence d'une Assemblée générale peuvent être adoptées dans le cadre de la consultation écrite à l'exception des résolutions liées à l'approbation des comptes.

- 11) Les assemblées générales ne peuvent statuer que sur des questions figurant à l'ordre du jour, à l'exception de la révocation des administrateurs ;

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- 12) Les assemblées générales sont ordinaires ou extraordinaires : leurs décisions régulièrement adoptées sont obligatoires pour tous ;
- 13) Tout membre empêché peut se faire représenter par un autre membre muni d'un pouvoir spécial à cet effet ; le nombre de pouvoirs n'est pas limité. Les pouvoirs en blanc retournés au siège social sont attribués au Président.
- 14) Les représentants des salariés peuvent être invités à participer aux Assemblées générales avec voix consultative ;
- 15) Les votes ont lieu à main levée ;
- 16) Il est tenu procès-verbal des délibérations et résolutions des assemblées générales. Les procès-verbaux sont signés par le Président et le secrétaire de séance. Les copies ou les extraits de ces procès-verbaux sont signés par le Président.

b) Assemblée générale Ordinaire

1) Pouvoirs

L'Assemblée générale ordinaire se réunit une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire entend le rapport annuel de gestion et, le cas échéant, les rapports du ou des commissaires aux comptes.

L'Assemblée générale ordinaire approuve les comptes de l'exercice clos, approuve le budget annuel, et donne quitus de leur gestion aux administrateurs.

L'Assemblée générale ordinaire procède à la nomination et à la révocation des administrateurs.

L'Assemblée générale ordinaire procède à la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes lorsque cette ou ces nominations sont obligatoires.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire est seule compétente pour décider :

- (i). La modification du budget annuel du ou des établissements exploités par l'association ;
- (ii). Des décisions relatives à la stratégie de l'association ;
- (iii). La conclusion de tout emprunt à l'exception des investissements et dépenses courantes et de maintenance nécessaires au fonctionnement de l'association et du ou des établissements qu'elle exploite et des opérations courantes de trésorerie (emprunts et placements) ;
- (iv). La création, l'acquisition et la cession de tout centre médical ;
- (v). L'acquisition et la cession de tous actifs immobiliers ;
- (vi). L'acquisition et/ou la cession de tous biens meubles, matériels, équipements et objets mobiliers nécessaires à l'activité de l'association, non prévu au budget et d'une valeur unitaire supérieure à 50.000 Euros TTC ;
- (vii). D'effectuer toutes réparations, tous travaux et agencements nécessaires à l'activité de l'association, non prévus au budget et d'un montant supérieur à 50.000 Euros TTC ;
- (viii). Toute adhésion à un groupement d'intérêt économique, groupement de coopération sanitaire ou association, prise de participation dans une société entraînant la responsabilité indéfinie et solidaire de l'association ;
- (ix). Tout abandon de créance ;
- (x). L'achat et la vente de tous titres ou toutes valeurs autres que les opérations de trésorerie nécessaires à la gestion courante de l'association ;

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

- (xi). La prise à bail de tout actif immobilier nécessaire à la réalisation de l'objet de l'association et dont le loyer annuel TTC est supérieur à 25.000 Euros TTC.

L'Assemblée générale ordinaire délibère sur toutes questions figurant à l'ordre du jour.

2) Quorum et majorité

L'Assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer, dès lors que la moitié des membres ayant le droit de vote est présente ou représentée.

Si cette condition n'est pas remplie, l'Assemblée est convoquée à nouveau dans les formes prescrites ci-dessus et délibère valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour de la première réunion si un quart des membres de l'association est présent ou représenté.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés, ayant le droit de vote, sauf en cas d'exercice par un membre actif de son droit de veto tel que visé ci-dessus.

c) Assemblées générales extraordinaires

1) Pouvoirs

L'Assemblée générale extraordinaire a seule compétence pour procéder à la modification des statuts, à la dissolution de l'association et à la dévolution de ses biens, et à la fusion ou transformation de l'association. D'une façon générale, elle a compétence pour prendre toutes décisions de nature à mettre en cause son existence ou à porter atteinte à son objet essentiel.

Elle est convoquée chaque fois que nécessaire, à l'initiative du Conseil d'administration.

2) Quorum et majorité

L'Assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer, dès lors que les deux tiers des membres ayant le droit de vote sont présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, l'Assemblée est convoquée à nouveau dans les formes prescrites ci-dessus et délibère valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour de la première réunion si la moitié des membres de l'association est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité qualifiée des deux tiers des membres présents ou représentés ayant le droit de vote, sauf en cas d'exercice par un membre actif de son droit de veto tel que visé ci-dessus.

ARTICLE 14 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} juillet d'une année pour se terminer le 30 juin de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de la publication de la déclaration de l'association et se terminera le 30 juin 2023.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023

ARTICLE 15 COMPTABILITE – COMPTES ET DOCUMENTS ANNUELS

Il est tenu une comptabilité selon les normes du plan comptable général, et faisant apparaître annuellement un bilan, un compte de résultat, le cas échéant, une ou plusieurs annexes.

Les comptes annuels sont tenus à la disposition de tous les membres, avec le rapport annuel de gestion et les rapports du ou des commissaires aux comptes, pendant les quinze jours précédant la date de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos.

ARTICLE 16 COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée générale ordinaire désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales applicables à l'association, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes.

Le commissaire aux comptes exerce sa mission selon les normes et règles de la profession. Il établit et présente, chaque année, à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos, un rapport rendant compte de sa mission et certifiant la régularité et la sincérité des comptes et un rapport sur les conventions réglementées.

ARTICLE 17 DISSOLUTION

En cas de dissolution, l'Assemblée générale extraordinaire désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés des opérations de liquidation. A la clôture des opérations de liquidation, elle prononce la dévolution de l'actif net conformément aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901.

ARTICLE 18 REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur peut être élaboré par le Président de l'association et approuvé par le Conseil d'administration. Il précise et complète les dispositions statutaires relatives au fonctionnement de l'association.

Le Règlement intérieur est applicable au même titre que les statuts dès lors qu'il a été adopté par le Conseil d'administration. Il peut être modifié à tout moment par le Conseil d'administration.

L'adhésion aux statuts emporte de plein droit adhésion au règlement intérieur.

Fait à Paris

Le 31 janvier 2022

En 4 exemplaires originaux

Statuts adoptés par l'Assemblée générale constitutive du 31 janvier 2022.

Janson Gassia

Le Président

François Demesmay

Un administrateur

Accusé de réception en préfecture
092-219200780-20230615-2023_06_15_5-DE
Date de réception préfecture : 06/07/2023