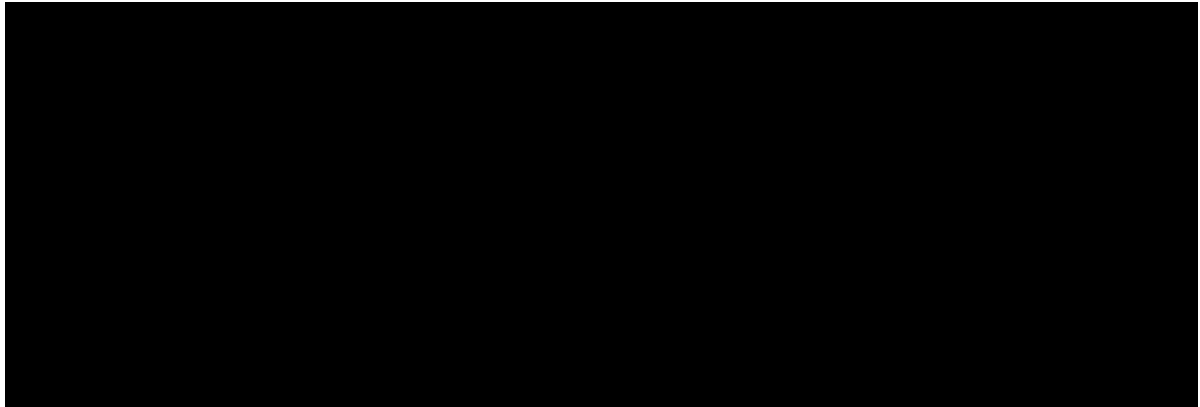


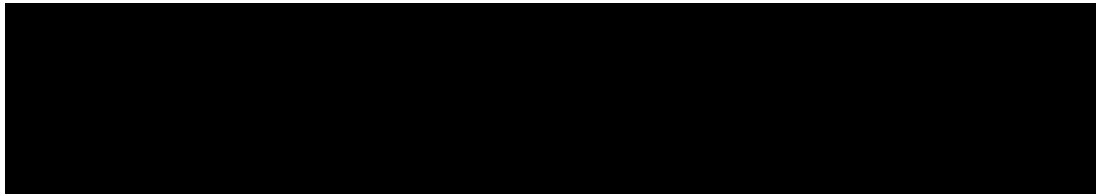
BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES



Ci-après dénommés LE BAILLEUR
D'une part

ET

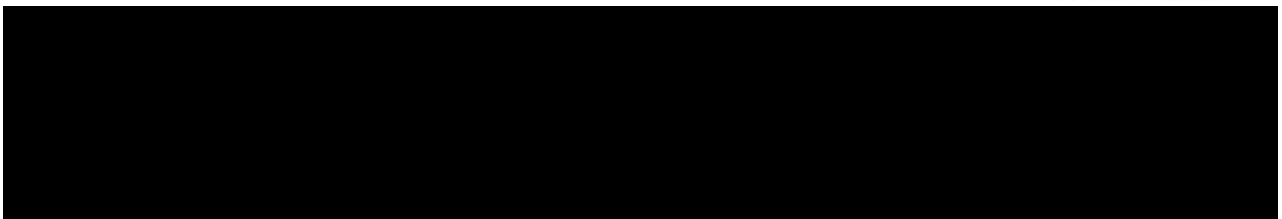


Agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation dénommée « **DISCOVERY FOOD** », SAS au capital de 500 euros, en cours d'immatriculation au RCS de PARIS, dont le siège social sera 43 rue Popincourt 75011 PARIS.

Si la société est immatriculée, les engagements pris dans les présentes seront alors réputés avoir été directement faits par elle.

Si elle n'est pas immatriculée, les engagements pris dans les présentes seront alors considérés comme ayant été pris par les signataires en leur nom propre.

Ci-après dénommée LE PRENEUR
D'autre part



IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial dans les conditions qui suivent, au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après étant précisé que ce bail sera régi par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Dans un immeuble situé au 43 rue Popincourt (75011) PARIS,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un IMMEUBLE collectif
Situé 43 rue Popincourt (75011) PARIS.
Parties d'un IMMEUBLE collectif :

LOT NUMERO CENT CINQ (105)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à droite de l'entrée commune, accès par la rue Popincourt, un local commercial comprenant : une boutique
Ce lot donne accès aux lots 136, 138, 124
Et les vingt-quatre millièmes (24/1000èmes) des parties communes générales

LOT NUMERO CENT TRENTE SIX (136)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, à droite dans la cour commune, un local commercial comprenant : une boutique.
Ce lot communique avec les lots numéros 105, 124 et 138.
Et les treize/millièmes (13/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT TRENTE HUIT (138)

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, à droite dans la cour commune : une réserve
Ce lot communique avec les lots numéros 105 et 136, et il donne accès au lot numéro 124.
Et les neuf/millièmes (9/1 000èmes) des parties communes générales.

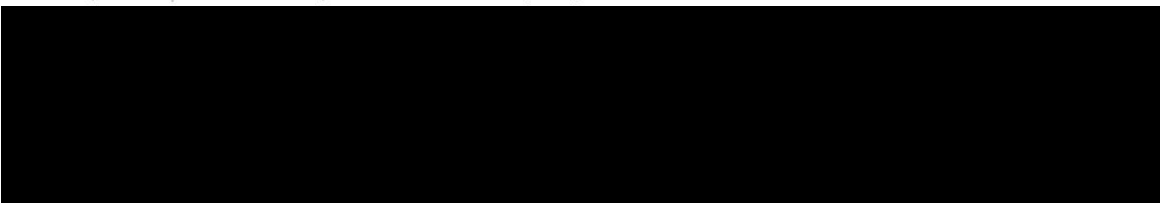
Les trois lots formant un ensemble d'environ 28 m2.

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

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six et neuf années entières et consécutives commençant à courir le 23 novembre 2017 pour se terminer le 22 novembre 2026.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à



l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 4 - ACTIVITE AUTORISEE

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil pour un usage commercial et pour l'activité de :

RESTAURATION SANS CUISSON NE NECESSITANT PAS DE CONDUIT D'EXTRACTION

Par ailleurs, le preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages intérêts équivalant au préjudice subi par le bailleur. Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives et réglementaires administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

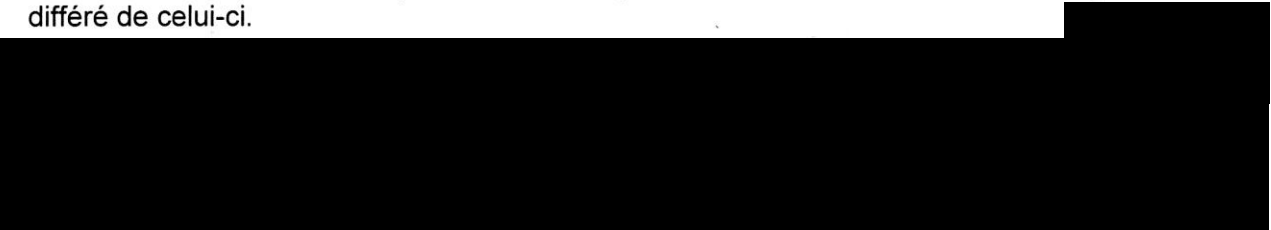
Tout changement d'activité est interdit sauf accord express et par écrit du bailleur.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le bailleur.

Le preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit ;

Le preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements ou aux abonnements subséquents ;

Le preneur ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements pour réclamer auprès du bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.



ARTICLE 5 - ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en l'état ni réparations autres que celles qui seraient nécessaires pour que les biens loués soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire en autant d'exemplaire que de partie et se trouvera annexé au contrat.

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au locataire :

-un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

Aucun travaux sur l'immeuble n'est envisagé dans les trois années à venir.

-un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Aucun travaux sur l'immeuble n'a été réalisé au cours des trois dernières années

Le bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

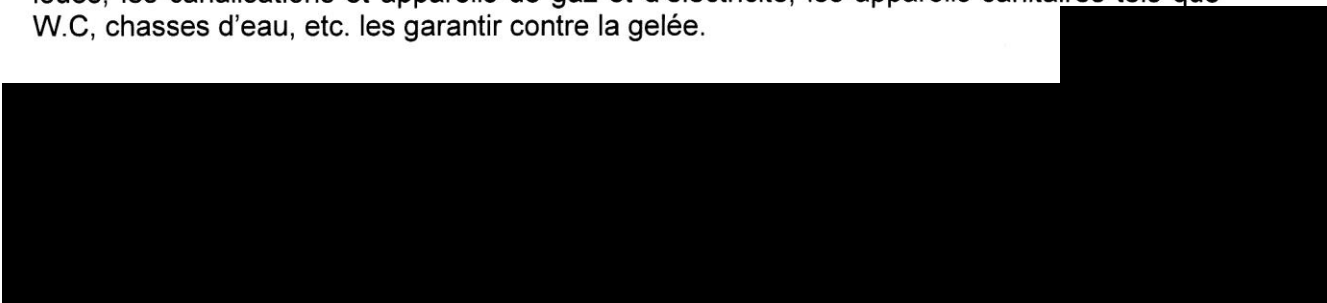
ARTICLE 6 – ENTRETIEN PAR LE PRENEUR

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel et total, sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation d'aucune sorte : il devra faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparation et d'entretien.

Il devra notamment :

- entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, etc. qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W.C, chasses d'eau, etc. les garantir contre la gelée.



- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages.

Le bailleur n'est tenu qu'à exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'Article 606 du Code Civil.

En outre, le preneur aura la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, d'isolation, de sécurité électrique et contre l'incendie.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

ARTICLE 7 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble et ce sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

ARTICLE 8 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé en tant que de besoin au preneur, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le

bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Il conviendra dans chaque cas, avant de choisir une clause déterminée fixant la date de l'accession au profit du bailleur, d'apprécier ses incidences sur le plan juridique, en particulier du point de vue de la fixation du loyer de renouvellement et sur le plan fiscal.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 9 – TRAVAUX DE MISES AUX NORMES IMPOSES PAR LA REGLEMENTATION

Le preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus). Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

Le preneur, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

ARTICLE 10 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeurs suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.

Le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers,

matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentant valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tout recours contre le propriétaire et son mandataire.

Le preneur devra justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquisition des primes.

Le preneur devra également acquitter ou rembourser toute prime ou surprime d'assurance qui viendrait à être réclamée au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

ARTICLE 12 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

ARTICLE 13 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché.

Le preneur devra ne rien faire qui puisse troubler l'écologie de l'environnement pour quelque cause que ce soit, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc.

ARTICLE 14 – RESPECT DU REGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété existant, comme il devra se conformer à toutes décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

En outre, un exemplaire dudit règlement intérieur a été remis à l'instant au preneur qui le reconnaît.

Le preneur devra se conformer aux obligations découlant du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence, et ainsi qu'à toutes résolutions d'assemblées générales prises par le syndicat des copropriétaires.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou inconvénients, quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporairement, à l'extérieur des biens.

Il est notamment interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location,
- de faire supporter au plancher une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations aux frais du preneur et de dommages et intérêts éventuels,
- d'introduire dans les locaux des matières dangereuses et notamment des produits explosifs et particulièrement inflammables,
- d'emmagasiner des marchandises qui dégageraient des odeurs malsaines ou désagréables,
- d'effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, montage, etc.

ARTICLE 15 - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, émanations, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés des lieux, de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 16 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant et le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de quatre heures par jour ouvrable, à savoir de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué est mis ou si les locaux loués sont mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade

de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

ARTICLE 17 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. – Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B. – Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;

f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 18 - REMISE DES CLEFS

Le preneur rendra les clefs des biens loués le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance, afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au preneur, par l'architecte de l'immeuble qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où le preneur dûment convoqué, ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors de sa présence, à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

ARTICLE 19 - GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

ARTICLE 20 - AUTORISATIONS ET TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres requise.

ARTICLE 21 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 22 - CESSION, SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux, ne pourra se substituer quiconque dans la jouissance des lieux, ne pourra donner en location gérance, ne pourra y domicilier une quelconque personne physique ou morale, et ne pourra céder son droit au présent Bail à quiconque, sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur. A défaut, le bail pourra être résilié de plein droit.

Toutefois le Preneur pourra librement céder son droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans tous les cas de cession, le Preneur s'engage à rester garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues à quel que titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, de ses renouvellements successifs, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, taxes et impôts, sans que cette liste ne soit limitative. Cette garantie sera toutefois limitée à trois années à compter de la cession du présent bail.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux devra être établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur, le Preneur d'origine et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera alors joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés à égalité entre le Bailleur, le Preneur et le cessionnaire.

Le Preneur s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes créances du cédant relatives au Bail et exigibles à la date de cession dudit Bail.

Chaque cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé dont le projet sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur au moins un mois à l'avance. Celui-ci sera, en outre, dûment appelé à concourir à l'acte par la même voie de notification, le tout, à peine de résiliation de plein droit du Bail. Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation, mais qu'il a donné son consentement par écrit préalablement à la cession, il sera passé outre.

Dans le mois qui suivra la signature, une grosse ou un original de l'acte lui sera signifié sans frais pour lui, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Aucun apport ou cession ne pourra intervenir si le Preneur n'est pas à jour de ses obligations financières ou locatives à l'endroit du Bailleur.

DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication du nom et de l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, ainsi que les conditions de la vente. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de deux mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du Bailleur, et la notification du Preneur vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

L'acte de cession sera régularisé dans les deux mois de la notification du Bailleur d'exercice de son droit de préemption.

Article 23 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à la somme de **DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (19.200€) HT et HC**, que le preneur s'oblige à payer au bailleur trimestriellement d'avance, soit un loyer trimestriel de **QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800 €) HT et HC**.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est expressément précisé que le Bailleur consent une franchise de loyer et charges au preneur pour la période du 23 novembre 2017 au 31 décembre 2017. Le paiement du 1^{er} trimestre 2018 intervient le jour de la signature des présentes.

ARTICLE 24 – REVISION

Le prix du loyer susvisé sera révisable à l'issue de chaque période triennale sans qu'il soit besoin de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur et selon le taux de variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

De convention expresse, l'indice de référence est celui publié par l'INSEE à la date d'effet du présent bail, soit le 1^{er} trimestre 2017 (avec la valeur de 109,46) et l'indice de base sera celui du 1^{er} trimestre de l'année au cours de laquelle prendra effet la révision où à défaut de publication de cet indice, le dernier indice publié.

Si l'indice ci-dessus choisi venait à ne plus être publié, sans que s'y substitue un indice de plein droit, il sera remplacé par un nouvel indice choisi d'un commun accord entre le bailleur et le preneur ou, faute d'accord, désigné par le Tribunal de Grande Instance de PARIS sur saisine de la partie la plus diligente.

Le dépôt de garantie devra être complété au départ de chaque révision, sur quittance, sans qu'il soit besoin de rédiger un avenant.

ARTICLE 25 - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toutes natures résultant du présent bail à la charge du preneur, et en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur ne pourrait être rendu responsable, celui-ci remet ce jour à titre de dépôt de garantie, une somme de **QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800 €)**.

La différence en plus ou en moins serait payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque réajustement des loyers, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à TROIS (3) mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt, et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Cette somme sera restituée en fin de bail au preneur après justification de toutes les clauses, charges et conditions du bail, paiement de tous les loyers et accessoires et exécution des réparations locatives. La différence en plus ou en moins serait payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas :

- être utilisé par le preneur pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat ;
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire dans le cas d'une cession du bail ou du fonds de commerce.

ARTICLE 26 - CHARGES- IMPOTS -CONTRIBUTIONS- TAXES

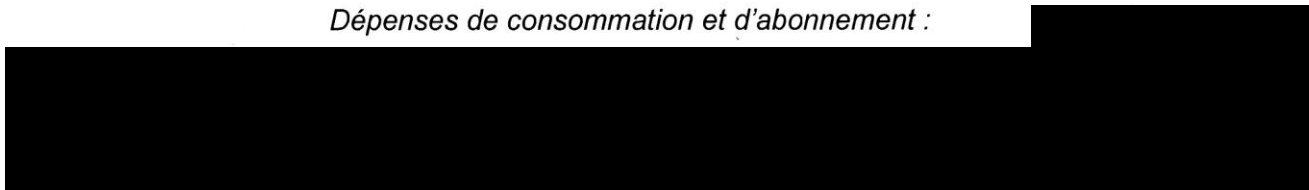
Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce les parties conviennent d'établir un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et frais liées au présent bail et leur répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

A) INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

- **Liste des charges, impôts, taxes et redevances et frais imputables au PRENEUR**

Le PRENEUR devra acquitter ou rembourser au BAILLEUR ou à son mandataire selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenus en même temps que le loyer, les charges, impôts, taxes, redevances et prestations afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble suivantes :

Dépenses de consommation et d'abonnement :




- Les frais de consommation et d'abonnement d'électricité, d'eau, de chauffage, de combustibles (gaz, fioul, etc.), de prestation de liaison téléphonique, et informatique (câble, fibre, internet), de climatisation, de ventilation tant pour les parties privatives que des parties communes de l'immeuble.

Dépenses d'entretien et de réparations :

- Les réparations locatives et de menues entretien visées à l'article 1754 du Code civil et les réparations d'entretien visées à l'article 605 du Code civil.
- Les frais de nettoyage (comprenant les produits d'entretien) et d'entretien des parties communes et des espaces verts, y compris le renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à cet entretien.
- Les frais d'entretien, de maintenance, de réfection, de réparation, de remplacement du mobilier, des installations et équipements communs, de la climatisation, de la ventilation, des installations électriques, du système de chauffage y compris la chaudière, des volets et rideaux de fermeture et de tout équipement concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'immeuble.
- Les frais d'entretien, de maintenance, de réfection, de réparation, de remplacement des interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme.
- Les frais d'entretien, de maintenance, de réfection, de réparation, de remplacement de canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration, des cheminées, gouttières, chenaux, conduits, descentes dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux
- Les frais d'entretien et de réfection relatifs aux revêtements des murs, plafonds et sols des parties communes et notamment des cages d'escaliers et des locaux loués.
- Les frais de dératisation, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.
- Les frais d'élimination et le tri des déchets communs,
- Les frais de location, d'entretien et de relevés de compteurs le cas échéant des compteurs divisionnaires.
- Les frais relatifs aux diagnostics, notamment environnementaux et énergétiques.
- Les dépenses relatives au contrôle obligatoire des installations électriques.

Dépenses de travaux dans l'immeuble et dans les locaux loués :

- Tous travaux concernant les parties communes de l'immeuble qu'il s'agisse des réparations ou réfections ainsi que des travaux de remplacement, d'amélioration ou de rénovation à l'exception des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.
 - Les travaux de ravalement des façades sur rue et sur cour à l'exception des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil, quand bien même ils seraient ordonnés sur injonction administrative, comprenant les frais d'installation et de location de l'échafaudage.
- 

- Tous travaux résultant des clauses et conditions ci-après mentionnées à l'exception des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.
- Tous travaux de vétusté notamment des équipements communs à l'exception des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.
- Tous travaux rendus nécessaires par la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des locaux et parties communes de l'immeuble, à l'exception des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil.
- Tous travaux d'embellissement relevant de l'article 606 du Code Civil dès lors que leur montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Les avances de trésoreries pour travaux appelées par le syndic à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du Code civil.
- Les honoraires et frais d'étude honoraires des architectes et bureaux de contrôle pour la réalisation des travaux ci-dessus mentionnés.

Frais salaires et honoraires des prestataires :

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales de tout personnel y compris suppléant ou intérimaire affecté à l'entretien, la surveillance et la sécurité de l'immeuble et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées de ces mêmes missions.

Assurances :

- Toutes les primes d'assurances acquittées par le Syndicat des copropriétaires et/ou le BAILLEUR portant sur l'immeuble ou les locaux loués (assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, catastrophe naturelle).

Impôts, taxes et redevances :

Le PRENEUR procèdera au remboursement au BAILLEUR des impôts, taxes, contributions, redevances suivantes :

- taxe de balayage et frais de rôle y afférent
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères et frais de rôle y afférent (TOM)
- taxe sur les locaux commerciaux et de stockage
- taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière et les frais de rôle y afférent
- taxes locales, contributions ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal
- et tous impôts, taxes, redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme et à quelque titre que ce soit notamment en remplacement ou supplément de ceux-ci-dessus visés à l'exception de ceux qui ne sont pas imputables au PRENEUR en raison de leur nature conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

▪ **Liste des charges, impôts, taxes et redevances et frais imputables au BAILLEUR**

Le BAILLEUR supportera et ne pourra en demander le remboursement au PRENEUR les charges impôts taxes suivantes à l'exclusion de tous autres :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble à l'exception des impôts et taxes imputable au PRENEUR indiqués dans la liste ci-dessus qu'indiqué ci-dessus ;
- Les honoraires liés à la gestion des loyers du local comprenant les honoraires de l'administrateur de biens ou de l'immeuble comprenant les honoraires du syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.
- Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

B) MODALITES DE CALCUL ET DE PAIEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTION, REDEVANCES

▪ **Modalités de calcul de la quote-part des charges impôts et taxes imputables au PRENEUR**

La quote-part des charges imputables au PRENEUR sera calculée en fonction des tantièmes de charges affectés aux locaux loués résultant du règlement de copropriété et qui figurent sur les appels de fonds émanant du syndic.

Par ailleurs, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la totalité des impôts, taxes contributions visées à l'article précité.

▪ **Modalités de paiement des charges, impôts et taxes**

Le remboursement des charges, impôts, taxes, redevances par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision payée en même temps que le terme de loyer calculée par rapport aux charges impôts et taxes de l'année précédente ;

La provision sur charges sera de 450 euros par trimestre.

Au cas où, la provision versée se révélerait inférieure aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à payer dans un délai de 15 jours de la demande qui sera faite par le BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

En cas de trop perçu, le montant de celui-ci sera défalqué du ou des appels suivants de provisions sur charges.

Le BAILLEUR pourra en tout d'état en cause ajuster en cours d'année, le montant de la provision sur charges s'il apparaissait que les charges appelées ne sont pas suffisantes au regard des dépenses envisagées.

▪ **Etat récapitulatif annuel**

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa L.145-40-2 du Code de commerce et à l'article R.145-36 du même Code, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi

Le BAILLEUR devra, si le PRENEUR, en fait la demande lui communiquer tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 27 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyers ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constitue l'accessoire, ou du règlement de l'intégralité du dépôt de garantie, ou de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Il est précisé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou des charges les sommes dues seront majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire et de frais de contentieux indépendamment de tous les frais de commandement, de procédure, et ce sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse cette pénalité s'appliquera de plein droit sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure, par simple constat de la date effective de paiement ;

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire, le preneur s'engage formellement et définitivement en cas de non-paiement des loyers à leur échéance et des charges et provisions sur charges, à régler au bailleur en sus des loyers, charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, notamment des intérêts aux taux de 5% par mois ou fraction de mois, tout mois commencé étant du en entier, ces intérêts étant calculés sur les sommes dues, intérêts compris le tout dans la limite du taux usuraire.

Que si malgré ces conditions essentielles, le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il a été constaté et précisé ci-dessus, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous autres dommages intérêts s'il y a lieu. Cependant le ou les gérants seront toujours redevables envers les bailleurs au cas où leurs responsabilités seraient engagées par une condamnation.

ARTICLE 28 - RENOUELEMENT DU BAIL

A – Fixation du loyer du bail renouvelé

Le loyer du bail renouvelé sera fixé par référence aux valeurs locatives fixées par le juge des loyers territorialement compétent pour des locaux comparables.

En l'absence de référence significative, ce loyer sera déterminé par la personne chargée de son évaluation en prenant en considération les éléments suivants :

- les loyers ayant fait l'objet d'une fixation judiciaire la valeur locative ;
- les loyers ayant fait l'objet d'un renouvellement amiable à la valeur locative ;
- les prix de marché correspondant aux nouvelles locations portant sur des locaux vacants.

B- Exclusion de l'étalement de l'augmentation de loyer

L'article L. 145-34, alinéa 4 du Code de commerce, énonce que lorsque le loyer est « déplafonné » à la suite d'une modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4°, ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les parties conviennent expressément de renoncer à l'application de ce texte et à la possibilité d'étalement de la hausse de loyer qu'il institue. En conséquence, le nouveau loyer sera intégralement applicable à compter de sa date de prise d'effet, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des paliers d'augmentation prévus par l'article L. 145-34, alinéa 4, précité.

Le loyer du bail renouvelé sera déterminé selon la procédure prévue par les articles R. 145-20 et suivants du Code de commerce.

Les dispositions de l'article L. 145-57 du Code de commerce seront alors applicables.

C. – Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du bailleur ou par le conseil du bailleur.

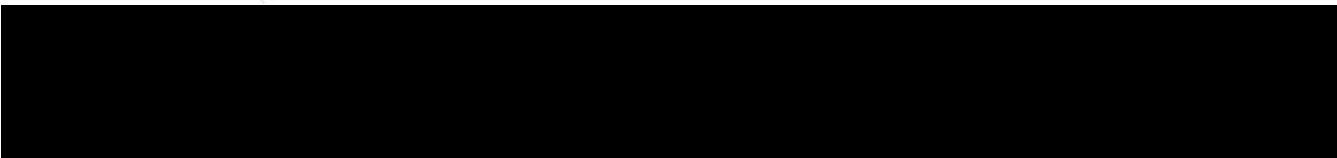
Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

ARTICLE 29 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques miniers et naturels, le BAILLEUR a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels miniers et technologiques annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.



En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des Assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le PRENEUR a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L.271-4 II du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ARTICLE 30 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront, pour tous ses ayants causes et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 31 - CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

en cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

Clause à insérer si le locataire est une personne morale.

ARTICLE 32- VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

ARTICLE 33 - ENREGISTREMENT - DROIT AU BAIL

Le présent acte ne sera pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 34 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 35 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leurs suites, y compris, la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 22 novembre 2017

En trois Exemplaires

