

BAIL COMMERCIAL

*de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce*

RESIDENCE GREEN CAMPUS

CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2

18, 20 Boulevard Victor Beaussier

49 000 ANGERS

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence Green Campus située à ANGERS (49) est destinée à faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1

CONDITIONS PARTICULIERES

NOM ET ADRESSE DU BAILLEUR:

☒ Monsieur _____ Prénoms _____

Né le _____ à _____

Profession _____

ET / OU

☒ Madame _____ Prénoms _____

Nom de Jeune fille _____ Née le _____ à _____

Profession _____

Adresse _____

Téléphone _____

Situation de famille : _____ à : _____ le : _____

Régime matrimonial _____

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

NOM ET ADRESSE DU PRENEUR:

Société CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2, S.A.R.L au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé 21, Rue Jean Bertin, CS 80606 26 006 VALENCE, en cours d'immatriculation au R.C.S. de ROMANS représentée par Monsieur Renaud MATTERA en sa qualité de Gérant

ci-après dénommé « le PRENEUR »

EN PRESENCE DE :

Société L.V.H INVESTISSEMENTS S.A.R.L
au capital de 685.000 euros, dont le siège social est situé au 21, Rue Jean Bertin, CS 80606 26 006 VALENCE, immatriculée au R.C.S. de ROMANS sous le numéro 489 193 292, représentée par Monsieur Renaud MATTERA en sa qualité de Gérant

ci-après dénommé « le GARANT »

REFERENCES DE L'IMMEUBLE LOUE :

RESIDENCE CAP ETUDES BELLE BEILLE 2

Située 18-20 Boulevard Victor Beaussier à ANGERS (49), terrain cadastré IR 37 et IR 38

LOGEMENT		
TYPOLOGIE	N° DE LOT	SURFACE

ci-après dénommé « BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS »

MONTANT ANNUEL DU LOYER:

Montant annuel du loyer HT.....€.

DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Au plus tard 28 jours après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux par le Promoteur et dans les conditions fixées à l'article 2 des conditions générales.

REVISION DU PRIX DU LOYER :

Valeur initiale de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et dans les conditions définies à l'article 6 des conditions générales.

Fait à _____ le _____
LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte reçu ce jour et avant les présentes par **Maître Yann POUNEAU**, Notaire à **ANGERS**, le **BAILLEUR** a acquis de la SCCV BEAUSSIER, en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé GREEN CAMPUS - CAP'ETUDES BELLE BEILLE 2, un immeuble à destination de résidence de services à destination des étudiants, et constituant le(s) lot(s) n°

Le Vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer le logement au plus tard le 1^{er} juillet 2015.

De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations de type résidence étudiants, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des appartements de ladite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs clients.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR**, telles que les prestations de résidence étudiante ci-après décrites.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 - BAIL - DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail commercial au **PRENEUR** qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** ci-avant désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le **BAILLEUR** déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le **PRENEUR** la jouissance de la totalité des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS**, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le **BAILLEUR** consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du **PRENEUR**.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le **PRENEUR** bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans fermes à compter de sa prise d'effet définie aux conditions particulières.

Le **PRENEUR** renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En cas de logement en VEFA, la prise d'effet du bail devra intervenir dans tous les cas, dans les 28 jours qui suivent l'achèvement de l'immeuble. Dans le cas où le logement serait acquis achevé, la prise d'effet du bail interviendra dans les 28 jours de l'acte d'acquisition.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** loués sont situés dans une résidence « services » pour étudiants.

Il est précisé que le **PRENEUR** entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence Service dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, les services suivants :

- Réception de la clientèle,
- Fourniture du petit déjeuner,
- Entretien et nettoyage des logements,
- Fourniture d'un kit linge,

Cette activité d'exploitation de Résidence Service est soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4-b) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

S'agissant d'une résidence avec services pour étudiants, le **PRENEUR** s'engage par ailleurs à respecter l'occupation par des étudiants dans les conditions fixées par l'instruction 5 B-2-10 du 29/12/2009.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le **PRENEUR** à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,

ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le **BAILLEUR** de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté Préfectoral N° 11.021 de Monsieur le Préfet de Maine et Loire (49) en date du 1^{er} mars 2011 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, il a été établi en date du 02/07/2013 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé par le **BAILLEUR** de la situation des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le **BAILLEUR** déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun 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,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** .

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

- 5.1. A prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés.

Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le **PRENEUR** pourra prendre livraison des locaux privatifs et se voir remettre les clefs du logement du **BAILLEUR** si le **BAILLEUR** lui en donne mandat exprès. Dans ce cas, le **BAILLEUR** versera des honoraires au **PRENEUR** à hauteur de 100 € HT par lot réceptionné pour son compte

Le **PRENEUR** bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique.

- 5.2. A faire assurer et maintenir assurés l'immeuble, le mobilier et les éléments d'équipement, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs, les pertes d'exploitation et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du **BAILLEUR**. Jusqu'à la mise en place de l'assurance de l'immeuble par la copropriété, le **PRENEUR** agira tant pour le compte du **BAILLEUR** que pour son propre compte.

- 5.3. A ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du **BAILLEUR**.
- 5.4. A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien (remplacement des meubles meublant les lieux loués si nécessaire), et ce, pendant toute la durée du bail et à effectuer pendant le cours du bail l'ensemble des travaux et réparations locatifs visés au décret N°87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N°87-713 du même jour, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses, nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité...).
- Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, les charges de copropriété dites non récupérables listées à l'article 5-9. Il est précisé ici que les réparations incombant au **PRENEUR** seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le **BAILLEUR** ou l'assemblée générale de la copropriété.
- 5.5. A laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le **PRENEUR** aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au **BAILLEUR**. Au terme du présent bail, le **BAILLEUR** ne pourra réclamer au **PRENEUR** la remise en état neuf d'origine.
- 5.6. A informer par écrit le **BAILLEUR** de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au **BAILLEUR**.
- 5.7. A dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : la fourniture du petit déjeuner, l'entretien et le nettoyage des logements, la fourniture d'un kit linge, la réception de la clientèle, et la distribution de courrier. Etant ici précisé que l'absence de consommation desdits services par les occupants de la Résidence ne pourra être considérée comme une absence de fourniture des services concernés.

de son côté, le BAILLEUR:

- 5.8. Autorise le **PRENEUR** à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à toute société de son choix offrant des garanties de solvabilité et d'honorabilité. A cet effet, l'Exploitant restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant 2 années suivant la cession du bail. Passé ce délai de deux ans, le **PRENEUR** et le **GARANT** ne pourront pas être recherchés en cas de défaillance du cessionnaire.

A peine de caducité de l'engagement du **PRENEUR** ayant cédé son droit au bail, le **BAILLEUR** s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les 15 jours de ce défaut de paiement. Le **BAILLEUR** s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au **PRENEUR** défaillant commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai de trente jours suivant le défaut de paiement et à en rapporter la preuve au **PRENEUR** cédant. Les délais de paiement accordés au **PRENEUR** défaillant par le **BAILLEUR** ou par toute décision de justice seront opposables au **PRENEUR**-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai.. La créance du **BAILLEUR** sur le **PRENEUR**-

cédant ne portera que sur le loyer en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

5.9. Le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail.

Il l'autorise également à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité commerciale, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le **PRENEUR** est dispensé d'appeler le **BAILLEUR** à concourir aux actes de sous-locations.

5.10. Supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété. Le **BAILLEUR** conservera à sa charge les dépenses de remise en état des logements et notamment celles relatives aux radiateurs et au chauffage. Le réfrigérateur étant quant à lui à charge du **PRENEUR**.

Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le **BAILLEUR** subroge formellement le **PRENEUR** dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du **BAILLEUR**. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le **PRENEUR** ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le **PRENEUR** ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le **BAILLEUR**, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le **BAILLEUR** ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du **PRENEUR**, le non-respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au **PRENEUR**, la résiliation du présent bail, le **BAILLEUR** devant alors en supporter toutes les conséquences.

5.11. Supportera les travaux définis à l'article 606 du Code civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Réfection des halls, montées et coursives d'escaliers,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Remplacement des clôtures,
- Réfection des sols des parties communes et de tous éléments communs,
- Réparation des installations et équipements collectifs : VMC, voirie et réseaux, etc.
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation postérieures à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

5.12. S'acquittera des taxes foncières hors taxe ordures ménagères et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5.13. Transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non-respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5.14. Autorise le **PRENEUR** à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

- 5.15. S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.
- 5.16. S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au **PRENEUR** toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 5.17. Donne son accord au **PRENEUR** pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du **PRENEUR** pendant la durée du bail.
- 5.18. Prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au **PRENEUR** avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le **BAILLEUR** renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le **BAILLEUR** exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujétiés à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le paiement du loyer, s'effectuera en numéraire trimestriellement, à terme échu, le 15 du mois suivant la fin de du trimestre civil.

Il est convenu entre les parties que le **PRENEUR** bénéficiera d'une franchise de loyer applicable du jour de la date d'effet du bail prévue le 28 juillet 2015 (soit 28 jours après la date d'achèvement), et jusqu'au 30 septembre 2015.

Le loyer est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE. Il sera automatiquement révisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, dans le même sens et la même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente (revalorisation plafonnée à un maximum de 1,5% par an).

L'indice de référence à la prise d'effet du bail est le dernier indice publié, soit celui du deuxième trimestre 2015.

C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenu pour le calcul de l'indexation du loyer.

ARTICLE 7 - MANDAT DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, LE **PRENEUR** supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du **BAILLEUR**) du ou des **BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS** pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurances souscrites par le syndic, du suivi des sinistres

après de l'assurance dommage-ouvrage. Le **BAILLEUR** donne donc expressément mandat au **PRENEUR** à ces fins, le coût de cette gestion administrative sera de 100 euros HT par lot et par an, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le **PRENEUR** au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE 8 - TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le **PRENEUR** se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du **BAILLEUR**, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin, le **PRENEUR** devant justifier au préalable de son préjudice.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR**, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le **BAILLEUR** et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le **PRENEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, à charge pour le **PRENEUR** de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 10 - GARANTIE

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où le **PRENEUR** viendrait à ne plus pouvoir assurer les obligations qui lui incombent en application du présent bail, ou à disparaître pour une quelconque raison, et ce, avant l'expiration du présent bail, la Société LVH INVESTISSEMENTS, se substituera automatiquement à ce dernier afin de prendre en charge toutes les obligations incombant au **PRENEUR** pendant une durée de 2 ans à compter de la déchéance du **BAILLEUR**.

ARTICLE 11 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le bien loué (ANGERS).

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le **PRENEUR** fait élection de domicile en son siège social et le **BAILLEUR** à son adresse principale.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présents bail sont à la charge du **BAILLEUR**.

ARTICLE 14 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le **BAILLEUR** des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Le **BAILLEUR**

Le **PRENEUR**