

ANNEXE 1**BAIL COMMERCIAL****Entre les soussignés :**

Nom STINI Prénom FOUHEO Né(e) le 10/03/88 Mont St Aignan
Nom 2 Avenue Raymond Naudin Prénom A Né(e) le A
Demeurant 33520 Ville B RUGES
Code postal 06 87 80 08 Téléphone(s) (domicile) 17 Téléphone(s) (bureau) 06 87 80 08

Ci-après dénommé(s) le « BAILLEUR »
D'une part,

Et :

La société **SASU CAPWEST GROUPE**,
Société par actions simplifiée au capital de 750.000 euros, immatriculée sous le numéro 454 023 946 RCS Evry, dont le siège social est 3 bis rue d'Alembert, 91240 Saint-Michel-sur-Orge, prise en son établissement principal sis 30 rue de l'Europe, CS 4107, 44241 La Chapelle-sur-Erdre cedex, représentée par Monsieur Arnaud MOULET, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « PRENEUR »
D'autre part,

LESQUELS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**ARTICLE 1. OBJET DU BAIL**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le bien immobilier dont la désignation figure à l'article 2 ci-dessous, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de commerce, sous réserve que le BAILLEUR devienne propriétaire des locaux désignés ci-dessous.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

2.1. Dans un bâtiment à usage de résidence services d'un ensemble immobilier qui sera situé **31 – 31 bis rue Olof Palme, 85000 La Roche-sur-Yon :**

– lot n° : 804 de type : 1 Niveau : 2 Surface habitable approximative : 27,12 m²,
– et la quote-part des parties communes, (« les Locaux Loués »)

Ledit immeuble sera soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un règlement de copropriété et son état descriptif de division qui seront établis par acte authentique par l'Etude notariale GROSSEGEORGE et MALCUI, située à Nantes (44).

Les Parties conviennent que les Locaux Loués seront meublés et équipés, le détail du mobilier et des équipements figurant en Annexe 1.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

3.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années pleines et entières.

3.2. Le bail prendra effet au jour de la réception technique et livraison effective de l'immeuble (provisoirement fixée au deuxième semestre 2022).

ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exercera, dans les Locaux Loués, une activité commerciale d'exploitation de résidence services, consistant en la fourniture de logements meublés situés dans l'immeuble de la résidence, pour des périodes de temps déterminées, avec la proposition de fourniture de services para-hôtelliers (nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, blanchisserie, petit-déjeuner, accueil, ...).

Le PRENEUR s'engage à rendre les services et prestations prévus par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts en respectant les conditions fixées par la loi et par la doctrine administrative, matérialisée par une instruction du 30 avril 2003 (3 A-2-03), de sorte que l'activité locative soit soumise à la TVA ; il s'engage à ce titre à se doter des moyens en matériel et personnel requis pour assurer le caractère effectif de cette offre de services afin que l'ensemble des sous-locataires du PRENEUR accueillis dans la résidence puisse en bénéficier. Au jour de la signature des présentes, trois au moins des quatre services suivants doivent être proposés aux clients pour respecter l'article 261 D 4 du CGI : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison et accueil et réception de la clientèle.

ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS**5.1. Etat des lieux**

Le PRENEUR prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la date de prise d'effet du bail, c'est-à-dire en parfait état de réparations, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, étant donné que les Locaux Loués seront entièrement neufs et feront l'objet d'une première location. Les Parties conviennent que la charge de tous les travaux et autres aménagements ou équipements qui pourraient être nécessaires pour mettre et maintenir les Locaux Loués en conformité avec leur destination et usage et avec la réglementation propre à l'activité du PRENEUR sera supportée par le BAILLEUR.

5.2. Entretien - Réparations

Le PRENEUR supportera les réparations locatives de toutes natures visées au décret n°87-712 du 26 août 1987, et toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives et charges lui incombant, de dégradations résultant de son fait ou de son personnel.

Il tiendra les Locaux Loués en parfait état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les Locaux Loués en bon état en fin de bail.

Le BAILLEUR s'oblige à prendre en charge l'ensemble des autres travaux, notamment les travaux visés à l'article 606 du Code civil, les travaux de ravalement et d'étanchéité, de réparation et remplacement des appareils de production d'eau chaude, de réfection des sols, murs et plafonds, et les travaux prescrits par les autorités administratives, ainsi que les travaux rendus nécessaires par la vétusté, les vices cachés et par l'application de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, salubrité et conformité des Locaux Loués. Les Parties conviennent que la charge de tous les travaux et autres aménagements ou équipements qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation propre à l'activité du PRENEUR sera supportée par le BAILLEUR. Le BAILLEUR exécutera les travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou une injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à la charge du BAILLEUR.

5.3. Mobilier

Le PRENEUR entretiendra les équipements et mobiliers mis à disposition (Annexe 1).

Le PRENEUR assurera le renouvellement de ces équipements et mobiliers lorsque cela sera nécessaire, étant précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR qui demeurera propriétaire desdits équipements et mobiliers ainsi remplacés. Le BAILLEUR reconnaît qu'au regard de l'activité d'exploitant de résidence services du PRENEUR, le choix des équipements et mobiliers incombe à ce dernier afin qu'il maintienne la même gamme d'équipement et de mobilier sans disparité au sein de son établissement.

Préalablement à tout renouvellement, le PRENEUR en informera le BAILLEUR et lui communiquera le devis correspondant au coût du ou des équipements et mobiliers à remplacer. Le BAILLEUR s'engage à payer le mobilier ou équipement remplacé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation du devis. A défaut, le BAILLEUR donne d'ores et déjà l'autorisation au PRENEUR de déduire le coût de remplacement de son loyer.

5.4. Impôts

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable, et il devra justifier de leur acquit, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

La taxe foncière et la taxe d'ordures ménagères (ou redevance équivalente) seront supportées par le BAILLEUR.

5.5. Charges de copropriété

Le BAILLEUR supportera l'intégralité des charges de copropriété afférentes à ses lots de copropriété, en ce compris notamment la consommation d'eau, d'électricité et de gaz de ses lots et de la quote-part de parties communes y afférent, les assurances, les ordures ménagères, frais de syndic. A cet égard, le BAILLEUR s'engage à être à jour du paiement des charges et travaux à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les consommations d'eau, d'électricité et de gaz des Locaux Loués et de la quote-part de parties communes y afférent resteront à la charge exclusive du BAILLEUR dans l'hypothèse où elles ne constitueraient plus des charges de copropriété.

5.6. Constructions, transformations et améliorations par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, ni construction sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à effectuer tous travaux d'aménagement intérieur. En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du PRENEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toutes les constructions, aménagements, travaux, embellissements et améliorations quelconques faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, ne deviendront la propriété du BAILLEUR qu'en fin de bail, sans que le BAILLEUR puisse demander au PRENEUR leur enlèvement ou la remise des Locaux Loués en leur état antérieur. L'accession du BAILLEUR, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au PRENEUR égale, au choix du BAILLEUR, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

5.7. Jouissance des Locaux Loués

Le PRENEUR devra jouir des Locaux Loués en bon père de famille et se conformera au règlement de copropriété de l'immeuble. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, au même titre que tout copropriétaire. En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs. Il lui appartiendra notamment de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et de veiller au respect des règles de voiries, d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de police et du droit du travail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux Loués.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Locaux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, sous réserve toutefois que ces refus ou retard ne sont pas liés aux travaux mis à la charge du BAILLEUR au titre du présent bail.

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les éventuelles autorisations administratives. Cette installation sera réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

5.8. Visite des lieux

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ainsi que son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux 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 huit jours ouvrables 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 lieux les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR de la visite au moins quinze jours ouvrables à l'avance. Le BAILLEUR s'interdit de poser tout affichage extérieur ou intérieur informant de la mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra également laisser visiter les Locaux Loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

ARTICLE 6. LOYER

6.1. Le présent bail est conclu et accepté moyennant un loyer annuel global hors taxe de (lettres et chiffres) :

quatre mille quatre cent trente cinq euros 4375 €
étant précisé que le montant du loyer annuel comprend la mise à disposition des Locaux Loués ainsi que des équipements et mobiliers listés en Annexe 1.

Ce montant du loyer s'entend hors taxes, le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

6.2. Le loyer sera payable en quatre termes égaux par trimestre à terme échu, le 15 du mois suivant la fin du trimestre civil concerné (soit les quinze avril, quinze juillet, quinze octobre et quinze janvier de chaque année) sur présentation d'une facture par le BAILLEUR.

Toutefois, le BAILLEUR ne pourra prétendre au droit à loyer qu'à compter de la date de paiement de l'intégralité du prix d'acquisition TTC des Locaux Loués et des mobiliers et équipements (Annexe 1) par le BAILLEUR (franchise de loyer).

Le montant du premier loyer sera calculé prorata temporis entre la date de paiement de l'intégralité du prix d'acquisition des Locaux Loués et la fin du trimestre civil concerné.

6.3. Le loyer défini ci-avant fera l'objet d'une franchise jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance, en cas de exploitation des Locaux Loués par le PRENEUR rendue impossible du fait ou d'une faute du BAILLEUR.

ARTICLE 7. REVISION DU LOYER

Le loyer afférent aux Locaux Loués variera à l'expiration de chaque période triennale en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (plafonnées à la hausse ou à la baisse à 2% par année) publié trimestriellement par l'INSEE, la première fois au jour du troisième anniversaire de la date de prise d'effet du bail, étant précisé que le loyer initial servant de base à la révision sera celui convenu entre les Parties et mentionné à l'article 6.

L'indice de base, retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial du bail, sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de référence à prendre en considération au terme de chaque période triennale sera le dernier indice publié à la date d'expiration de la période triennale concernée. Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 8. RENOUVELLEMENT DU BAIL

8.1. A l'expiration du bail initial, le BAILLEUR déclare, dès à présent, consentir au principe du renouvellement au profit du PRENEUR pour une durée identique.

8.2. En cas de renouvellement du bail, un acte sera établi pour constater ledit renouvellement. 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.

8.3. Le loyer du bail ainsi renouvelé sera déterminé à l'expiration du bail en fonction de la variation de l'Indice des loyers commerciaux (plafonnée à la hausse ou à la baisse à 10%) publié trimestriellement par l'INSEE, entre la date d'effet du bail initial et la date d'expiration du bail.

L'indice de base, retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial du bail, sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de référence à prendre en considération au terme du bail initial sera le dernier indice publié à la date d'expiration du bail. Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

ARTICLE 9. ASSURANCES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux Loués, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises, objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous les recours contre le BAILLEUR et ses éventuels assureurs. Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, dégât des eaux, vol, etc.). Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de huit (8) jours ouvrés à son propre assureur tout sinistre affectant les Locaux Loués.

Le PRENEUR fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses éventuels assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité. Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le PRENEUR devra justifier, sur demande du BAILLEUR, de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

ARTICLE 10. DEMOLITION DE L'IMMEUBLE

Si, par force majeure ou autre cas, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait, au choix du PRENEUR, soit résilié de plein droit sans indemnité du BAILLEUR, soit poursuivi, sous réserve que la perte d'exploitation soit couverte par l'assurance de manière à assurer le paiement des loyers.

ARTICLE 11. SOUS-LOCATION - CESSIION

11.1. Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location telle prévue à l'article L145-31 du Code du commerce, puisque la fourniture à sa clientèle de logements meublés, en ce compris les Locaux Loués, participent de l'essence même de l'activité du PRENEUR.

11.2. Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds ou à une société que le PRENEUR contrôle, qui le contrôle ou sous un même contrôle que lui, la notion de contrôle étant appréciée par référence à l'article L233-3 du Code de commerce.

L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

ARTICLE 12. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES LOCAUX LOUES

12.1. En cas de vente des Locaux Loués par le propriétaire au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux Loués, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux Loués projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Le PRENEUR disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux Loués à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque. Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce seront inapplicables.

12.2. Dans le cadre d'une succession, les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du contrat.

ARTICLE 13. DECLARATION FISCALES

Le PRENEUR devant exercer une activité de résidence services dans les Locaux Loués, la présente location sera en conséquence soumise à la TVA, en application des dispositions de l'article 261 D du Code général des impôts. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

ARTICLE 14. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le PRENEUR dispense expressément le BAILLEUR de lui fournir les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

ARTICLE 15. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BAILLEUR déclare que le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation n'est situé dans le périmètre d'aucun Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques, ni dans un SIS (Secteur d'Information sur les Sols).

Le PRENEUR est informé que le terrain d'assiette des biens objets de la présente réservation se situe en zone de sismicité 3 (modérée).

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

ARTICLE 16. MANDATS

16.1. Le BAILLEUR mandate irrévocablement le PRENEUR et, en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu des garanties biennales et décennales des biens et droits immobiliers et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura à charge de faire exécuter les travaux.

16.2. Pour permettre la prise de jouissance des Locaux Loués et faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement, le BAILLEUR donnera mandat au PRENEUR, à l'effet de le représenter lors du procès-verbal de réception.

ARTICLE 17. ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Au cas où l'intervention du BAILLEUR s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire des Locaux Loués, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires et dans l'hypothèse où le BAILLEUR ne pourrait assister à l'assemblée générale concernée, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs et concours nécessaires, étant précisé que ces autorisations et concours ne sauraient être pour lui générateur de frais.

Dans cette hypothèse, il donnera lors de chaque convocation aux assemblées, un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR afin de conserver à l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués sa destination.

ARTICLE 18. ELECTION DE DOMICILE

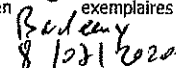
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou siège social,
- le PRENEUR en son établissement principal.

ARTICLE 19. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation des biens loués.

Fait en 2 exemplaires

A : 

Le : 8/02/2020

LE BAILLEUR



LE PRENEUR
Société SASU CAPWEST GROUPE

SASU CAPWEST GROUPE

30 Rue de l'Europe

44240 - LA CHAPELLE SUR ERDRE

Tél : 02 51 81 02 02 Fax : 02 51 81 02 01

Siret : 454 023 946 00022