

TENEO SUITES
BORDEAUX MERIGNAC AEROPORT

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

Entre les soussignés :

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société dénommée AQUITAINE PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 5.000.000 euros dont le siège social est à TALENCE (Gironde) 8 Allée du 7^{ème} Art, identifiée au SIREN sous le numéro 433 116 191 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par :

Monsieur Pascal BERTRAND, domicilié à MERIGNAC (Gironde) 83 Avenue JF Kennedy, agissant en qualité de Président de la dite société et ayant tous pouvoirs, avec faculté de substituer, à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

Il a été exposé puis convenu ce qui suit :

M

S

Le présent bail est lié à la régularisation de l'acte de vente en état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers objet des présentes, se rapportant à la résidence de tourisme classée dénommée « Ténéo Suites Bordeaux-Mérignac Aéroport », par la SAS AQUITAINE PROMOTION, propriétaire de ladite résidence.

L'achèvement et la livraison des biens ci-après désignés sont prévus au plus tard le 30 juin 2010, la mise en exploitation de la Résidence étant prévue au lendemain de la livraison du bâtiment à l'exploitant.

Le PRENEUR exploitera ladite Résidence sous l'enseigne « Ténéo Suites Bordeaux-Mérignac Aéroport » sise Avenue Rudolf Diesel à MERIGNAC (33700) en assurant les prestations para-hôtelières définies à l'article 5 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR s'engage à prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite résidence avec services à caractère hôtelier dès leur vente régularisée, puis à les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devra respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que la fourniture de prestations para-hôtelières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination BAILLEUR ou PRENEUR, elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous autres, solidairement et indivisiblement entre elles.

Article 2 – BAIL

Par les présentes, Mademoiselle ARNAUD donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code du commerce, auquel les parties entendent se soumettre de convention expresse, à la société Aquitaine Promotion, qui accepte, les biens ci-après désignés et ce sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles-ci-après exprimées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Article 3 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

3.1 Situation et désignation de l'ensemble immobilier

Les biens objet des présentes sont situés dans un ensemble immobilier en cours d'édification à usage de Résidence de Tourisme Classée, soumis au régime de la copropriété, dénommé « Ténéo Suites Bordeaux-Mérignac Aéroport » sis à MERIGNAC (Gironde) Avenue Rudolf Diesel.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	ADRESSE	CONTENANCE
HH	144		24a 38ca

3.2 Les biens et droits immobiliers formant les lots objet du présent bail :

M

5

Lot numéro SOIXANTE DIX (70)

Au 2^{ème} étage du bâtiment, un logement portant le numéro A.219 d'une surface de 21,73 m² composé d'une entrée, d'un WC, d'une chambre avec un coin kitchenette, une salle d'eau.

Et les 72/10.000èmes des parties communes générales.

3.3 Biens mobiliers

Le mobilier meublant chaque logement dont la liste détaillée est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Article 4 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

4.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 11 ans et 9 mois.

Par dérogation aux dispositions de l'article 145-4 du Code de Commerce, les parties ne pourront pas donner congé avant l'expiration de la durée indiquée ci-dessus.

Le renouvellement du bail s'effectuera, conformément aux dispositions légales du décret du 30 septembre 1953, aux mêmes clauses et conditions que l'ancien bail, en ce compris le loyer.

4.2 Le présent bail prendra effet au premier jour de l'exploitation de la Résidence, prévue dès le lendemain de la livraison de l'immeuble prévue au plus tard le 30 juin 2010 ou au jour de la signature de l'acte authentique par l'acquéreur si cette signature intervient postérieurement à la mise en exploitation de la Résidence.

Observation étant ici faite que le PRENEUR n'assurera la mise en exploitation de la Résidence que si lesdits locaux sont normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Le loyer ne deviendra en conséquence exigible que lors de la mise en exploitation des lieux.

Article 5 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence de tourisme classée consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendus dans les conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

- La réception, même non personnalisée, de la clientèle,
- Le nettoyage régulier des locaux privatifs et communs,
- Le service des petits déjeuners,
- La fourniture du linge de maison.

Ceci conformément aux dispositions des articles 261 d 4^{ème} a) du Code Général des Impôts.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Article 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

M

S

6.1 Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance.

6.2 Entretien – Réparations

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations locatives.

Les réparations dites locatives sont celles régies par le décret n°87-712 du 27 août 1987 et celles issues de la jurisprudence.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune charge de réparation y compris celles prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles sont occasionnées par force majeure.

6.3 Copropriété

Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Le BAILLEUR accepte d'ores et déjà que le règlement de copropriété de la résidence comporte les obligations suivantes :

* Que l'immeuble a reçu pour affectation pendant une durée de onze ans et neuf mois celle de résidence avec service à caractère hôtelier et que les parties communes demeureront affectées à cet usage pour cette durée.

* Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et de l'utilisation de l'image et du nom de la résidence par l'exploitant.

* Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant d'indemnité au titre de l'utilisation des parties communes nécessaires à l'exploitation.

Les charges de copropriété, y compris les charges de grosses réparations, prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil seront supportées par le PRENEUR et payées au syndic par ce dernier.

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par ce dernier, de le représenter aux assemblées générales des copropriétaires pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Ce mandat jouera exclusivement pour les décisions d'administration courante, relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois le BAILLEUR pourra révoquer de façon ponctuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception, son mandat, pour une assemblée générale déterminée.

M

S

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de la mission de mandataire.

6.4 Garanties de construction

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations, d'une part à mettre en jeu contre le vendeur constructeur, toutes les garanties de vente et de construction auxquelles de dernier est tenu (telle que la garantie décennale), d'autre part à mettre en jeu l'assurance dommage ouvrage et de suivre les démarches et procédures correspondantes.

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

Le BAILLEUR devra être tenu informé par le PRENEUR de la mise en œuvre de ces garanties et de ses suites.

6.5 Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

Lesdits 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.

Dans le cas où des travaux seraient autorisés, le BAILLEUR donne expressément pouvoir au PRENEUR de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

6.6 Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR et d'une manière générale toutes installations deviendront en fin du présent bail, qu'el qu'en soit le motif, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

6.7 Travaux

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

M

S

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, et laisser pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

6.8 Exploitation

En ce qui concerne l'exploitation de la résidence le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée à l'article 5, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

En outre le PRENEUR supportera tous les travaux liés à son activité qui seraient rendus indispensables par une autorité administrative, quelle qu'elle soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de vétusté, de modifications législatives ou réglementaires ou autres, de façon telle que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet, cette clause constituant une dérogation expresse à l'obligation mise à la charge du BAILLEUR de rendre l'immeuble conforme à sa destination. Cette obligation est ici de la volonté expresse des parties transférée au PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 7 – ENTRETIEN – RENOUVELLEMENT DU MOBILIER

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien, et si besoin est il renouvellera le mobilier garnissant le local à ses frais, de manière à ce que le local soit toujours habitable dans des conditions normales.

Le BAILLEUR restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du PRENEUR la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits mobiliers.

Article 8 – OCCUPATION – JOUISSANCE

8.1 Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

8.2 Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui

M

S

pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

8.3 Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient être causées ou à se produire aux biens loués.

Article 9 – CESSION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR sauf toutefois dans le cas de cession de son fonds de commerce. Dans ce dernier cas, le BAILLEUR devra en être avisé préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception. Le cessionnaire devra en tout état de cause présenter les mêmes garanties de solvabilité et d'honorabilité que le cédant.

Le PRENEUR déclare être informé que le non respect de cette clause entraîne à son encontre l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Par ailleurs, en cas de cession du bien objet des présentes en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer à son acquéreur les droits et obligations résultant du présent bail.

Article 10 – SOUS LOCATION

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes :

- * Cette autorisation ne vaut que pour une sous location conforme à la destination définie à l'article 5.

- * Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de veiller et d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité ...).

Article 11 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR acquittera :

- * La taxe professionnelle se rapportant à son activité,

- * Les charges de copropriété, d'entretien et de réparation récupérables sur les locataires,

- * Les frais de syndic,

- * Ainsi que d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes lui incombant en sa qualité de locataire,

- * Toutes les consommations pouvant résulter d'abonnements liés à l'exploitation de la résidence de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet : il devra en justifier audit BAILLEUR, à toute réquisition.

Le BAILLEUR conservera à sa charge :

M

S

* L'impôt foncier et la taxe d'ordures ménagères ainsi que les impôts et taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.

* Il est expressément précisé que l'éventuelle taxe professionnelle du BAILLEUR due dans le cadre de son activité restera à sa charge.

Article 12 – ASSURANCES

12.1 Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte, et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

12.2 De convention expresse le PRENEUR contractera à ses frais et pour le compte du BAILLEUR une assurance pour couvrir les risques inhérents au BAILLEUR.

12.3 Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

12.4 Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire, ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

Article 13 – LOYER

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel TOUTES TAXES COMPRISES de DEUX MILLE SEPT CENT ONZE EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (2.711,35 € TTC) soit un montant HORS TAXES de DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (2.570,00 € HT) ; TVA en sus au taux actuel de 5,5%, payable trimestriellement à terme échu (trimestre civil), par virement à un compte bancaire que le BAILLEUR aura préalablement désigné au PRENEUR.

Le premier loyer sera payable à trimestre civil échu, et sera calculé prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail telle que définie à l'article 4 des présentes et la fin du trimestre civil concerné.

En cas de modification du taux de la TVA, les loyers ci-avant exprimés, TVA incluse, seraient modifiés en conséquence.

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers.

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'émettre matériellement au nom et pour le compte du BAILLEUR les factures de loyers en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent.

M

S

Article 14 – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'Indice National du coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire du contrat de bail définitif. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1° Le montant du loyer initial,
- 2° Le dernier indice connu à la date de la conclusion du bail définitif,
- 3° Et le dernier indice connu à la date anniversaire du contrat de bail définitif.

Etant ici précisé que cette indexation ne pourra avoir pour effet d'augmenter le montant du loyer de plus de 1,5% par rapport au loyer initial la première année, et par rapport au précédent loyer indexé les années suivantes.

Cette indexation aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

Article 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 16 – TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du PRENEUR, et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

Article 17 – MANDAT DE PRISE DE LIVRAISON

Il est expressément rappelé que le BAILLEUR a acquis les biens objet des présentes en état futur d'achèvement. La livraison desdits biens par le vendeur étant prévue au plus tard le 30 juin 2010 pour permettre une mise en exploitation de la résidence au lendemain de la livraison de l'immeuble.

Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR de la représenter lors de la livraison par le vendeur des biens objet des présentes.

En conséquence, le PRENEUR qui est un tiers à l'acte de vente desdits biens :

Constatera, le cas échéant, leur achèvement et leur mise à disposition, conformément au descriptif sommaire annexé à l'acte de vente,

Prendra livraison des biens et signera, au nom et pour le compte du BAILLEUR, le procès-verbal de mise à disposition, qui comportera le cas échéant, des réserves.

Article 18 – INTERDICTION PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR, dont l'engagement est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser les présentes.

M

5

En cas de refus d'intervenir aux présentes, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

Article 19 – DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- * Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- * Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou règlement transactionnel,
- * Il n'est pas en état de cessation de paiement,
- * Il n'est pas interdit ni pourvu d'un mandataire judiciaire,
- * Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuel et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle au présent bail.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- * Qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- * Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- * Qu'il ne se trouve pas dans un cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Article 20 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BAILLEUR pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat toute personne morale qu'il constituera et dont il demeurera à l'égard du PRENEUR solidairement responsable des engagements pris.

Le PRENEUR pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat, toute filiale qu'il pourra constituer et dont il demeurera à l'égard du BAILLEUR solidairement responsable des engagements pris.

Article 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Fait en deux exemplaires,
A BORDEAUX
Le 23 juin 2009

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

AQUITAINE PROMOTION
S.A.S. au capital de 5 000 000 €
Adresse bureaux : 83 Avenue Kennedy - 33700 MERIGNAC
Tél. 05 56 04 67 67 - Fax 05 56 04 00 15
Siege social : 8 Allée du 7^{ème} Art - 33400 TALENCE
RCS Bordeaux 433 116 191