

# BAIL COMMERCIAL

## Entre les soussignées

- La société **SCI PAH IMMOBILIER**  
Société Civile Immobilière au capital de 9 000 F.  
dont le siège social est à PALAVAS LES FLOTS (Hérault) 10 quai Paul Cunq  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier  
sous le numéro 424 396 547  
représentée par Monsieur Pierre BONNAFOUS, en sa qualité de gérant

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"  
D'une part

et

- La société **LE FOURNIL D'EUGENE**  
Société à Responsabilité Limitée au capital de 270 500 Euros  
dont le siège social est à PALAVAS LES FLOTS (Hérault) 10 quai Paul Cunq  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier  
sous le numéro 340 122 571  
représentée par Mademoiselle Anne BONNAFOUS, en sa qualité de gérante

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"  
D'autre part

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

Le BAILLEUR est propriétaire d'un local commercial sur la Commune de Manguio (Hérault)  
407 Boulevard de la Liberté.

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés à usage commercial.

### **1° - DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Les locaux se décomposent comme suit :

→ Local commercial élevé d'un étage sur rez-de-chaussée d'une superficie totale de 360 m<sup>2</sup> environ, avec cour attenante pavée d'autobloquants figurant au cadastre sous les références Section BW numéro 324 d'une contenance de 3 a 15 ca constituant le lot n° 1 du Lotissement dénommé Lotissement Galtier.



Tels que lesdits locaux existent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître.

## 2° - SITUATION ADMINISTRATIVE DES LOCAUX

Le PRENEUR déclare avoir connaissance de la situation des locaux au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme.

Il ressort des documents ou renseignements à lui communiqués :

- que l'immeuble n'est pas actuellement frappé de servitudes particulières susceptibles de nuire à l'activité devant être exercée.

## 3° - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 1999.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chacune des trois périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, six mois au moins à l'avance par exploit d'huissier.

## 4° - DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués pour l'exercice de son activité, savoir :

- Boulangerie, Pâtisserie, Confiserie.

D'une façon générale, le PRENEUR ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux qui lui sont loués.

## 5° - EXTENSION ET TRANSFORMATION D'ACTIVITE

Le PRENEUR pourra, en notifiant sa demande par acte d'huissier au BAILLEUR, adjoindre à l'activité prévue ci-dessus, des activités connexes ou complémentaires et ce, en conformité avec les dispositions de l'article 34 du décret du 30 SEPTEMBRE 1953.

Il pourra, avec l'autorisation expresse du BAILLEUR et moyennant un complément de loyer et le cas échéant une indemnité compensatrice en cas de préjudice, être autorisé à exercer dans les lieux loués une activité différente de celle ci-dessus prévue, et ce, dans les conditions définies impérativement par les articles 34-1 à 34-7 du décret sus-énoncé.

## 6° - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état contradictoirement dressé par les parties à l'entrée dans les lieux.

## 7° - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes :

AB AB

## 7.1 - Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu :

- de mettre les locaux donnés en location à la disposition du PRENEUR en les tenant clos et couverts, sauf ce qui est dit ci-après en ce qui concerne les devantures et vitrines, et de lui en assurer la jouissance paisible ;
- de mettre à la disposition du PRENEUR les éléments d'équipement, dont la prestation est prévue expressément au bénéfice du PRENEUR ;
- d'assumer à ses frais, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, à l'exception du coût de tout ravalement de l'immeuble, qui demeure à la charge du PRENEUR ;
- d'assurer l'immeuble contre l'incendie et d'être couvert par une assurance en responsabilité civile.

## 7.2 - Obligations du PRENEUR

### 7.2.1 - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le PRENEUR devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

### 7.2.2. - Conditions de jouissance

Le PRENEUR devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépидations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Le PRENEUR ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble, ainsi que dans les parties communes extérieures ou intérieures en général.

AB

AB

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture des lieux loués.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse en être tenu pour responsable.

### 7.2.3. - Enseigne

Le PRENEUR pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués. Il en assumera l'incidence fiscale éventuelle.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

### 7.2.4. - Entretien

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avérerait nécessaire, seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil étant à la charge du BAILLEUR.

Il fera ramoner à ses frais, par le fumiste du BAILLEUR, les cheminées et conduits de fumée desservant les locaux loués, dans lesquels il ne pourra être utilisé aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le PRENEUR devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc... Lesdits entretiens étant à la charge du PRENEUR et sous sa responsabilité.

La façade des lieux loués devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Il sera responsable de toutes les réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par 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.

Il devra rendre les revêtements de sols et de murs en état normal d'entretien.

### 7.2.5 - Travaux

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de ravalement, réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail dans les lieux loués, leur durée fut-elle supérieure à 40 jours.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le PRENEUR devra avertir par écrit et sans retard le BAILLEUR des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

### 7.2.6 - Changements et embellissements

Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, veranda ou autres en saillie.

Outre l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra justifier qu'il a reçu les autorisations nécessaires de la part de tous tiers concernés.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR ou celui de la copropriété, si il y a lieu, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants cause, la propriété, si bon lui semble, du BAILLEUR sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixée à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

### 7.2.7 - Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

AB

AB

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

### 7.2.8 - Copropriété

Si l'immeuble venait à être soumis au régime de la copropriété, le PRENEUR devrait dans tous les cas de travaux, embellissements, installations ci-dessus, respecter les termes des textes légaux applicables en la matière et de tout règlement de copropriété.

D'une manière plus générale, il devrait respecter scrupuleusement toutes obligations et toutes règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble ou de toute instruction du syndic de l'immeuble.

### 7.2.9 - Contribution, impôts, taxes

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe foncière des propriétés bâties, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

### 7.3.0 - Assurances

Le PRENEUR s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies intéressées et confirmera cette déclaration au BAILLEUR dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

AB

B

### 7.3.1 - Responsabilité, recours

Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas le BAILLEUR pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au BAILLEUR aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

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

### 7.3.2 - Restitution des locaux

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du BAILLEUR, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le PRENEUR aura lieu à la première demande du BAILLEUR.

## 8° - CONDITIONS PARTICULIERES

### 8.1 - Cessions, apports en société, pacte de préférence

Le PRENEUR ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, céder ses droits au présent bail à toute autre personne. Toutefois, en cas de cession, le bailleur ne pourra refuser son agrément sans motif valable à l'acquéreur du fonds de commerce.

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire resteront réciproquement, l'un à l'égard de l'autre, garants solidaires tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au BAILLEUR, dans le mois de la signature.

En cas de cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans son intégralité au BAILLEUR ; celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, aux lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant et du cessionnaire de rester solidaires du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par une sommation par acte extrajudiciaire délivré QUINZE jours au moins à l'avance ; un exemplaire de la cession devra être remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

## 8.2 - Sous-location, gérance libre

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en totalité ou en partie les locaux, ni les prêter, même à titre gratuit.

La mise en location gérance du fonds devra être agréée au préalable par le BAILLEUR.

## 9° - LOYER

Le loyer annuel du bail est fixé en principal à la somme de cent quatre-vingt mille francs hors taxe (180 000 F. H.T.), soit une mensualité de quinze mille francs hors taxe (15 000 F. H.T.).

Le PRENEUR acquittera en sus les taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués.

Le présent bail étant assujéti à la TVA, le loyer sera payé mensuellement, le premier de chaque mois et d'avance majoré de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation.

Le premier terme de loyer est contractuellement fixé au 1<sup>er</sup> février 2000.

## 10° - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors du paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 1,2 % par mois de retard.

## 11° - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, sur appel de ce dernier, une somme indivisible de quatre-vingt-dix mille Francs (90 000 F.), à titre de dépôt de garantie.



Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En tout état de cause, et quelles que soient les imputations qui pourraient être faites du chef du BAILLEUR en cas d'inexécution par le PRENEUR d'une des clauses ou conditions du présent bail, le PRENEUR s'engage à maintenir pendant toute la durée du présent bail, en le reconstituant si besoin, le dépôt de garantie décrit ci-dessus.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres et sans préjuger des droits et recours éventuels du PRENEUR.

### 12° - INDEXATION DU LOYER

Les parties expliquent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction pour le deuxième trimestre de l'année 1999, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de 1 074 sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953. Les parties conviennent expressément :

- que le loyer sera réévalué triennalement à la date anniversaire au bail, avec effet les années entières et pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2002, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction.

Il est précisé que l'indice de référence à prendre chaque période triennale en considération pour le calcul du loyer, sera le dernier paru à la date de révision.

Ainsi, pour chaque période triennale, les échéances réévaluées seront égales au montant du loyer présentement convenu, multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence et le dénominateur l'indice de base, selon la formule suivante :

$$\text{* Loyer révisé} = \text{loyer initial} \times \frac{\text{Indice de référence}}{\text{Indice de base}}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Cette indexation triennale du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article 27 du décret du 30 SEPTEMBRE 1953.

### 13° - SOLIDARITE INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du BAILLEUR entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

BB

AB

**14° - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le PRENEUR à l'un quelconque des engagements résultant du bail, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Le jeu de la présente clause pourra être écarté par le juge si la sanction apparaît manifestement excessive eu égard à l'infraction constatée.

Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà à deux fois le montant du loyer, calculée prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

**15° - FRAIS / ENREGISTREMENT**

Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbres et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le PRENEUR ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

L'enregistrement des présentes s'effectuera au droit fixe à l'initiative de la partie la plus diligente.

**16° - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile, comme il est dit en tête des présentes, et le PRENEUR, dans les lieux loués.

Fait à PALAVAS LES FLOTS

Le 04 novembre 1999

En 2 exemplaires.

Pour la SCI PAH IMMOBILIER  
Pierre BONNAFOUS

Pour la SARL LE FOURNIL D'EUGENE  
Anne BONNAFOUS



