

Enregistré à : SIEMARS BILLE 11/12ME ARRONDISSEMENTS

I.C 03/06/2009 Bordercau

Case 11° 12

Enregistrement 25 e

Pénalités

Ext 2546

Total liquidé vmgt.oinq euros

L'Agente


Moniant reçuvngt•cinq euros

BAIL COMMERCIAL

(Article L 145-1 et suivants du Code du Commerce)

F-NİPE Ires 50U\$SCENES. :

- Monsieur Barthélémy FZOL, né le 21 août 1923 à Aubagne (13400, de nationalité française, retraité, Veuf de Madame Floria Dolorès FIORIJCCI, demeurant et domicilié à aubagrt, 10 Boulevard du Rosier.
- Madame Liliane, Désirée FIOL, née E 17 février 1954, de nationalité française et SqFIS profession, épouse de Monsieur Serge BOUDIA, rwrié sous le régime de la "paration Cles biens, suivant acte reçu par Maffre FALCKER, h&ttaire à Aubagne, préalablement à leur union célébrée à la Mairie d'Aubagne, le 08 février 1975, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou Judiciaire depuis leur union,

Ci après dénommé dans (e corps de l'acte sous le vocable "le bailleur" d'une part

-La Sociéfé BEAUTE ZEN, Société à responsabilité limitée, au capital de 10 000 Euros, imnatriculée au RCS de Marseille sous le numéro d'identification 512 086 810, ayant gon siège Social Aubagne (13400) BI Rue de la République, représentée par Madame DAVIGNON Isabelle, Claude, cle nationalité française, épouse de Monsieur Gilbert, Michel FONDACCI, demeurant au Beausset (83300), quartier eqoéou, chemin des Ancolies, née à Avignon (84000), le 19 mars 1965, mariée sous le régime de ta séparation de biens pure et simple aux tet•trves de leur contrat de mariage reçu par Maître Gérard MARTEL RÜSQN, Notaire à Marseille (9 et 10 étfte arrondissement), le 27 Juillet 1996, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure ainsi déclaré, agissant en qualité de gérant de ladite société, dûment habilitée à l'effet des présentes.

CI après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "le preneur/" d'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Suivant acte authentique reçu en l'étude de MoTtee SEGUIN, Notaire à Aubagne, en date clu 13 d&etnbrg 1971, enregistré à la Conservation des Hypothèques de Marseille, 3 ème gureau, le 14 janvier 1972, dépSt 6/2634, Vol. 400 n°01, Madame Augustine Eléonore SICARbt néeà Toulon le 10 mai 1895, a céelée Monsieur Barthélémy FIOL et Madame Flora, Dolorès FCORUCCI 50n épouse, dons



un immeuble situé à Aubagne, Rue de la République, N° 51, élevé sur cave et rez de chaussée de deux étages Sur le devant et trois étages sur le derrière, figurant au cadastre rénové de la commune

d'Aubagne, sous le numéro 257 de la section AE lieudit 51 rue de la République, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété, aux termes d'un acte reçu en double minute par Maître SEGUIN et Maître NOYER, les 26 novembre et 06 décembre 1971, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de Marseille, le 22 décembre 1971, volume 364, numéro 7, les biens et droits immobiliers des lots 1, 2, 3, 5, 6, 8, et 9 de la copropriété ci-dessus indiquée.

Suivant acte authentique reçu en l'étude de Maître URIOSi Notaire à Aubagne, en date du 12 Mars 1986, Monsieur Louis AIJCOMTE époux de Madame Raymonde BURCKARb, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maffre FREVOL, Notaire à Marseille, le 14 septembre 1973, a cédé à monsieur Barthélémy Fiol et Madame Floria Dolorès FIORUCCI, les lots 4 et 7 de la copropriété de l'immeuble ci-dessus énoncée.

Madame Floria Dolorès FIORIJCCE épouse FIOLE est décédée à Aubagne (13400), le 31 octobre 2003.

Suivant acte reçu à Aubagne, le 26 Mai 2004, en l'étude de Maître FRICKER, Notaire associé, enregistré le 5 Juillet 2004 à la R.P. d'Aubagne, Folio 1 N^o 352, Monsieur Barthélémy Fiol a fait donation entre vifs en avancement d'hoirie, des droits de moitié en nue-propriété à madame BOUBTA, Sa fille, de l'ensemble des biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble sis à Aubagne, 51 rue de la République.

récis' i a été , o ve e I s i

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce (anciennement dénommé décret du 30 septembre 1953), au preneur, qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à AUBAGNE 13400, 51 Rue de la République, dont il est propriétaire.

I.) DESIGNATION

Les lieux loués comprennent:

-Le rez de chaussée d'une surface d'environ 60 A.A 2, et d'un sous-sol d'environ 25 IVI 2, dépendant d'un immeuble sis à Aubagne (13400), figurant au cadastre rénové de la commune d'Aubagne, sous le numéro 257 de la section AE lieudit 51 rue de la République, tels au surplus que les locaux loués existent, s'étendent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé qu'une toute erreur ou oubli dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le preneur s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement, tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble.

II.) DESTINATION ACTIVITES AUTORISEES

Les lieux loués sont à usage commercial pour l'exercice exclusif d'une activité de soins corporels, épilations, institut de beauté, centre de bronzage.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre activité, et sans que le preneur puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Toutefois, et conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce (anciennement dénommé article 34 du décret du 30 septembre 1953) le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus définie des activités connexes ou complémentaires.



A cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Le bailleur conservera le droit de louer ou de vendre à son gré, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, et pour quelque utilisation que ce soit.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

III) DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence à courir le 1er Mai 2009 pour se terminer le 30 Avril 2018.

Toutefois, la résiliation triennale du bail reste possible au bénéfice du seul preneur, sous réserve d'un préavis de six mois, adressé au bailleur des lieux par acte extrajudiciaire.

En outre, et conformément à l'article L 145-4 du Code de Commerce (anciennement dénommé article 31 et 38-2 du décret du 30 septembre 1953), le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9. Ces dispositions sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

IV) LOYER

Le prix annuel est en principal, de ONZE MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (11 340.24 €)

Le loyer n'étant pas soumis à la taxe à la valeur ajoutée, le preneur remboursera au bailleur, le montant de la contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail équivalente à 2,5% du montant du loyer et grevant celui-ci, à l'occasion du paiement de chaque terme du loyer.

Le preneur s'oblige à payer ce loyer au domicile du bailleur ou à son mandataire par virement et d'avance.

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement, et sera automatiquement révisé au début de chacune des autres périodes, en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice retenu est celui du troisième trimestre 2008 soit: 1594

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf comptes à faire par la suite.

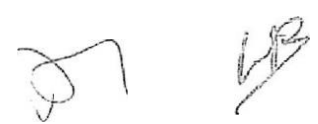
En cas de disparition de l'indice convenu, les parties se rapprocheront pour adopter un indice de remplacement, et à défaut d'accord, pour désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu,

C R G S T C O I T T O S

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur a respecté, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir:

I Charges

- Rembourser au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, et la moitié, ou tout autre quotient légal, de la taxe spéciale prévue au profit du Fond National d'Amélioration de l'Habitat toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires, lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.



- Acquitter en outre directement , toutes consommations personnelles d'eau et de gaze d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que cote mobilière et patente, sans que le bailleur en soit responsable.

2- Occupation - Jouissance -garnissement

- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que pour l'activité prévue au chapitre TT

- Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel, en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Il tiendra constamment les locaux ouverts et achalandés.

3- Cession / Sous-location

3-1 Cession :

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où celui-ci exerce la même activité, sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les cas, le preneur pourra céder son droit au bail, et en totalité seulement, à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément du bailleur.

En cas de cession du droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce, ou en cas de cession du simple droit au bail, dûment autorisée par le bailleur, le preneur restera garant, à titre solidaire, avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail; Il y aura solidarité et indivisibilité entra tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail,

La cession devra être constatée par un acte sous seing privé ou authentique, auquel le bailleur sera appeE à concourir, par notification effectuée au moins quinze Jours à l'avance, ledit acte devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au paragraphe précédent.

La cession sera signifiée au bailleur dans les termes de l'article 1690 du Code Civil

Ces dispositions s'appliquent à tous tes cas cle cession y compris l'apport du droit au bail à une société. Le preneur ne pourra gager ou déléguer ses droit au présent bail.

3-2 SQuS-Location

Toute location même temporaire, partielle, ou simple occupation des lieux loués par un tiers, à quelque titre que ce soit i est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable du preneur.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci devra notifier au bailleur, cette mise en gérance, et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit contre le bailleur.

4 entretien - Travaux

- Prendre les lieux loués dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation d'aucune sorte, faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énumération étant purement énonciative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance, le preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil,

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur et aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

- Entretien, réparation et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, châteaux, descentes d'eau pluviale, etc. ,, qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que w.c., chasses-d'eau, . les garantir contre la gelée Entretien, réparation ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

-Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons sans le consentement exprès, préalable et écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés seront exécutés par les entreprises choisies par le preneur et à ses frais exclusifs,

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur sans indemnités d'aucune sorte à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

- Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, tes cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz

- Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courettes, de Jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le Jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéda-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

- Sentendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le preneur au bailleur.

- Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant,

5) Responsabilité - Recours

- S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de réexistence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.

- Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de Son commerce ou de la nature de ses marchandises,

- Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

- Renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,

- en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés,

-en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire,

- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,

- en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur,



- en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des SOUS-SOIS* s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement dégoûts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

6) Règlement d'immeuble

- S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la courS de l'immeuble.

- N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre.

- Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au cahier des charges.

- Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont habituellement tenus, Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi qu'il soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

- Donner accès dans les lieux loués, au bailleur, à son représentant, à Son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

- Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge, et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

- Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

- Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou Son mandataire pourra toujours y mettre fin.

7) Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera exactement ses contributions de taxe professionnelle ou autre et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne jamais inquiété à ce sujet, il devra en justifier au Bailleur à toute réquisition, et spécialement en fin de bail.

De plus, le Preneur acquittera ou remboursera au Bailleur en sus du loyer :

- Tous impôts, taxes et contributions ou autres, de toute nature auxquels à titre locatif, les locaux loués ou la location elle-même pourront être assujettis, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat assises ou à asséoir à titre locatif sur lesdits locaux, et en particulier l'impôt foncier.

Les remboursements des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties se feront sur au prorata des surfaces occupées, et de la durée d'occupation.

- Tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants et quelque en soit le mode d'imposition.

- Plus généralement, toute charge quelconque de quelque nature qu'elle soit, qui serait ou pourrait devenir exigible sur les locaux loués, le tout de manière que le loyer fixé dans le présent bail soit perçu par le Bailleur, net de toutes charges réelles quelconques.

8) Diagnostics - Etat des risques naturels et technologiques :

Conformément à la loi n° 2003-699 du 30 Juillet 2003 codifiée par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, et au décret n° 2005-134 du 15 février 2005, le bailleur a fait établir un état des risques naturels et technologiques ERNT relatif à l'immeuble mis en location.



Un exemplaire est annexé aux présentes ainsi que le reconnaît le locataire,

VI.) CLAUSE RESOLUTme

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance exacte, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et clauses du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou sommation d'exécuter, rappelant la présente clause, et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées dans la désignation, la destination. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater l'acquisition de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur ou de tous occupants de son chef. Si malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit, et Sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages et intérêts à la charge du preneur.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification adressée par pli recommandé avec avis de réception, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées, à titre d'indemnité forfaitaire, indépendamment de tous frais contentieux, de dix pour cent (10%) plus un intérêt fixe au taux d'intérêt général, majoré de trois points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

VII.) RESTITUTION LOCAUX

En cas de départ du preneur, pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter les lieux, objet du présent bail, aux jours et heures ouvrables. Il devra laisser apposer un panneau publicitaire si bon semble au bailleur. Il devra également prévenir le bailleur de son déménagement, au moins un mois à l'avance.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, justifier de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

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

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

VIII.) MODIFICATION - TOLÉRANCE-INDIVISIBILITE :

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès, sous forme d'acte bilatéral (avenant) ou d'échanges de lettres confirmant la commune intention des parties.



Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites, soit de la passivité de l'une ou l'autre des parties, soit de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur et le preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite,

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de co-preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire

IX) ENREGISTÈMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du C.G.C.

Le bailleur prendra à sa charge l'intégralité des frais, droits et taxes y rattachés.

X ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur, en sa demeure.
- le preneur, au siège du fonds.

Fait à Aubagne le 20 Juin 2011
TROIS originaux dont un pour
l'enregistrement,

La société "BEAUTE ZEN" prise en la personne de
Monsieur MOREAUX Dominique
et Madame Isabelle DAVIGNON

Seuls et uniques maîtres de l'édifice
Sousscrits

et Madame Isabelle DA VIGNON

BAILLEUR

Monsieur Fiol
Barthélemy et Madame
BOUDIA Liliane LE
PRENEUR

POUVOIR

Je soussignée Madame BOUDIA Lilane née FIOL donne procuration à
Monsieur FIOL Barthélemy pour procéder en mon nom et pour mon compte à
la signature de tous documents liés au bail commercial des IOCC(LIX sis à
Aubagne (13400) 51 Rue de la République.

9 Baudouin

E

O

Fait à Aubagne, le 17 mai 2009