

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

* La SCI COURTIAL et Cie, représentée par le Cabinet CASTIN - GILLES - VILLARET, S.A. au capital de 479 740 Euros, dont le siège est à PARIS 1er, 28, rue du Mont Thabor, elle-même représentée par son président directeur général, Monsieur Pierre CHASSAGNE, domicilié audit siège,

ci-après dénommée LE BAILLEUR

D'UNE PART

ET,

La Société S.A.R.L. IRFAN COM - RCS B 44177895 au capital de 8000 euros - 11, Rue de Mazagran 75010 PARIS représentée par son gérant Monsieur GHULAM RASOOL.

ci-après dénommé LE PRENEUR

D'AUTRE PART

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, La SCI COURTIAL et Cie, dûment représentée par le cabinet CASTIN - GILLES - VILLARET, fait bail et donne à loyer, pour une période de 3/6/9 années entières et consécutives, qui commencera à courir le 17 Octobre 2003 pour se terminer à pareille époque des années 2006, 2009, 2012, divers lieux dépendant d'un immeuble sis à 75010 PARIS, 129 rue du faubourg Saint-Martin. -

Il est ici précisé que seul le Preneur aura la faculté de résilier le présent bail à l'issue de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois à l'avance.-



DESIGNATION DES LIEUX

AU REZ DE CHAUSSEE, UNE BOUTIQUE SITUEE A GAUCHE DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, FORMANT LE LOT N° 102 DE L'ETAT DESCRIPTIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, de 9156,00 Euros augmenté d'une T.V.A à 19,60%, payable par quart, A ECHOIR, et pour la première fois le 1er Décembre 2003.

En sus de ce loyer, le Preneur versera une provision sur charges trimestrielle de 92,00 Euros.
Cette provision sera augmentée chaque année, au 1er janvier, et pour la première fois le 1er janvier 2004, de 10 %, sans qu'il soit nécessaire que les comptes de charges de l'année écoulée aient été arrêtés. Elles pourront l'être à nouveau s'il apparaît, au moment des comptes de l'année précédente, qu'elles sont insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles de l'année en cours. Elles pourront l'être également en cas d'augmentation très importante de l'un des postes composant ces charges, dans la même proportion, mais suivant le même prorata.-

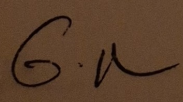
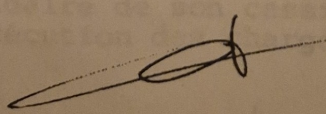
REVISION DU LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera révisé au début de chacune des autres périodes triennales, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.-

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigé, sauf compte à faire par la suite.-

Le nouveau loyer sera automatiquement exigible à effet rétroactif de la date de révision, dès publication de l'indice INSEE correspondant.-

En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte en suite des présentes dont tous les frais, droits et émoluments, seront à la charge du Preneur, lequel s'oblige dès maintenant à leur paiement.-



CLAUDE D'INDEXATION

Ce loyer sera fixé en fonction des lois en vigueur, l'indice INSEE CONSTRUCTION du 1er TRIMESTRE 2003, soit 1183, dernier connu au moment de la rédaction des présentes, étant celui pris pour base.-

Les indices de révision seront ceux des 1er trimestre 2006 et 1er trimestre 2009.-

CHARGES ET CONDITIONS

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 s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts.-

1°) CHARGES

a) payer l'intégralité des charges, taxes municipales ou autres prestations, assurances, contribution foncière, etc ..., se rapportant aux locaux loués.-

S'il s'agit d'un immeuble collectif, en copropriété ou pas, dont une partie au moins desdites charges, taxes et prestations, seraient payées par le Gérant ou le Syndic, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité desdites taxes, charges ou prestations, telles que celles-ci seront décomptées dans les relevés périodiques du mandataire.-

Rembourser également au Bailleur tous impôts et taxes qui seraient créés en complément de ceux existant déjà.-

b) acquitter en outre toutes consommations personnelles d'eau ou de quote-part décomptée par le mandataire, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc ..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, tels que cote mobilière et patente, sans que le Bailleur en soit responsable.-

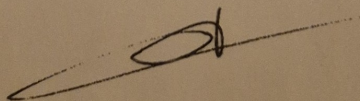
2°) DESTINATION DES LOCAUX

c) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués d'autres activités que celles de :

CABINE DE TELEPHONE - INTERNET ET TOUT CE QUI S'Y RAPPORTE.

d) Ne pouvoir céder, ni sous-louer, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur de son fonds de commerce, et sous la condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.-

G.P.



Cette obligation s'étendra à tous les cessionnaires successifs. En cas de cession, un exemplaire de l'acte de cession devra être remis gratuitement au Bailleur ou à son mandataire DIX jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.-

e) Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.-

Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.-

3°) ENTRETIEN - TRAVAUX

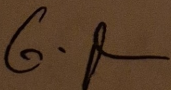
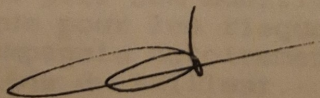
f) Prendre les lieux dans leur état actuel et total, sans pouvoir demander au Bailleur aucune réparation d'aucune sorte; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de bail, le Preneur rende les lieux en parfait état d'entretien.-

S'agissant d'un immeuble collectif, sera également à la charge du Preneur la quote-part au prorata des surfaces ou suivant les tantièmes de copropriété de tous les travaux prévus à l'article 605, le Bailleur ne conservant 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.-

g) Entretenir, réparer, ou changer, si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, etc ..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils à gaz ou à électricité, les appareils sanitaires tels que W.C.- chasse-d'eau- etc ...; les garantir contre la gelée. Entretenir, réparer, 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.-

h) Ne faire aucun changement, démolition, percement des murs ou cloisons, etc ..., sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire.-



Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble, sous la direction de l'Architecte du Bailleur, dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.-

Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise en état des lieux dans leur état primitif.-

i) Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les 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.-

j) 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 et vide en cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine, pouvant diminuer le jour ou la vue, qu'elle qu'en soit la durée, excède-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux loués l'Architecte, les Entrepreneurs, Ouvriers, chargés de l'exécution des travaux.-

k) S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité, et le cas échéant, de l'eau, sans garantie des Bailleurs.-

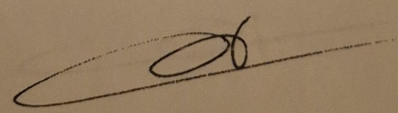
Le coût de cette modification ou de tout changement des conduites principales d'eau ou de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, en gaz ou en électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.-

l) 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.-

RESPONSABILITE - RECOURS

m) S'assurer contre les bris de glace, l'incendie, les explosions et les dégâts 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.-

6.12



Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le Bailleur ou son mandataire.-
Justifier à toute réquisition de l'existence 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 Preneur du fait de l'existence de son commerce ou de la nature de ses marchandises.-

n) Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi le Preneur 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.-

o) Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

1) 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.

2) En cas de modification ou suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au Concierge.

3) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie expropriés.

4) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, qu'elle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire.-

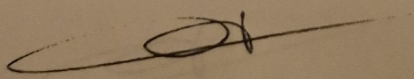
5) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, ou toute autre cause, ainsi que des fuites en canalisations communes masquées par un coffrage établi par le Preneur. Il devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.-

6) En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage.

7) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.-

REGLEMENT DE L'IMMEUBLE

p) S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui des gens à son service, aux autres commerces de l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.-



6.12

Ne faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble.-

Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, s'il en existe une.-

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs, ni aucun objet de quelque nature que ce soit.-

Ne pas exposer ni entreposer des marchandises, objets ou d'éventaire sur le trottoir qui longe la boutique.-
N'avoir aucun animal malpropre ou bruyant.-

Ne laisser ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique dans quelque cas que ce soit, même après décès.-

Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble ou au Règlement de Copropriété.-

q) Satisfaire à toutes les charges de ville ou de police, dont les locataires sont ordinairement tenus.-

Acquitter toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières et autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.-

Rembourser au Bailleur la contribution foncière et la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères de l'immeuble, au prorata de la surface du sol.-

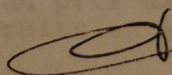
Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour l'exploitation de son commerce.-

r) 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, soit 6 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 pendant les jours ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.-

s) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé par l'Architecte de l'immeuble.

6.11



t) Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans autorisation écrite du Bailleur.-

Faire supprimer sans délai celles qui seraient installées après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.-

u) Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux conditions énoncées ci-dessus, qu'elles 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.-

CLAUSES PARTICULIERES

Le bailleur accepte d'accorder un loyer gratuit du 17 Octobre 2003 au 30 Novembre 2003.

CLAUSE PENALE

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-après énoncée, le Preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, charges et prestations, des divers frais de la procédure et de ses suites éventuelles par la présente clause pénale, que ledit Preneur déclare accepter entièrement et définitivement, à régler au Bailleur ou à son mandataire, en plus des loyers, charges et prestations ou frais réclamés, une pénalité de 10 % + 1 % par mois ou fraction de mois de retard, calculée sur les sommes dues chaque mois, y compris la pénalité.-

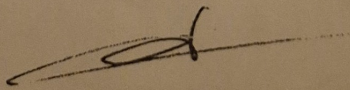
Cette clause pénale est applicable HUIT jours après mise en demeure adressée par simple lettre recommandée - accusé de réception - demandant l'application de la présente clause pénale, cette lettre pouvant être la même que celle prévue ci-dessus et demandant la résiliation du bail.-

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et UN mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit et si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé si besoin est, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente du mobilier et des marchandises - ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.-

Dans ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des prestations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.-

G.A



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

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son mandataire, à la signature des présentes, une somme de 2289,00 euros qui ne sera pas productrice d'intérêts ni imputable sur les derniers mois de loyer, et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, ou dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.-

En cas d'augmentation de loyer, cette somme sera réajustée dans les mêmes proportions, de façon à rester égale à TROIS mois de loyer en principal.-

DONT QUITTANCE

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires, et leur suite, notamment ceux du rédacteur des présentes, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

Toute modification aux clauses du présent contrat, de quelque nature que ce soit, y compris l'indexation des loyers, devra faire l'objet d'un avenant écrit aux conditions contractuelles, dont les frais, droits et honoraires, seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.-

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges concernant le présent bail ou ses conséquences au Tribunal de Grande Instance de PARIS.-

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- * LE BAILLEUR : au siège du Cabinet CASTIN-GILLES VILLARET
- * LE PRENEUR : dans les lieux loués

FAIT A PARIS, EN DOUBLE EXEMPLAIRE, LE 17 octobre 2003

du et approuvé

G.R.

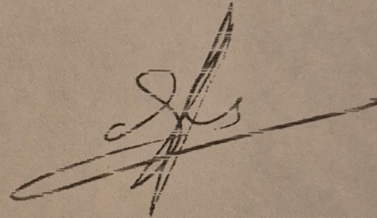
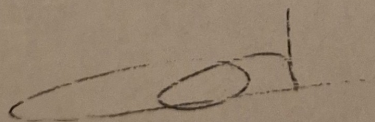
L.T. off.

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

Signé entre la SCI COURTIAL et la Société IRFAN-COM

Il est constaté que le carreau de la porte qui s'ouvre coté droit de la vitrine est fêlé en bas.

Fait à PARIS le 17 octobre 2003

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long horizontal stroke.A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke.