

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Michel DAVID, 16 rue Tiquetonne 75002 PARIS

ci-après dénommé le "bailleur"

DE PREMIERE PART,

### ET :

La société AMARIN

SARL au capital de 8.000 €

Dont le siège social est 14 rue des Pyramides – 75001 PARIS

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° B 443 900 378.

Représentée par son gérant, M. Philippe GENTNER

ci-après dénommée le "preneur"

DE SECONDE PART,

### IL A TOUT D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

M. Michel DAVID a, en date du 16 Juin 1995, obtenu du crédit-bailleur des locaux, la société CREDIT DOMIBAIL, l'autorisation de donner en jouissance et de sous-louer partie de l'ensemble immobilier sis 18 bis rue Tiquetonne à PARIS 2<sup>ème</sup>.

Il a donc consenti à la S.A. JCR un bail de sous-location pour une superficie de 209,80m<sup>2</sup> et un sous-sol d'une superficie de 90,47 m<sup>2</sup> pour une durée de 24 mois s'échelonnant entre le 1<sup>er</sup> Juillet 1995 et le 30 Juin 1997.

Le bail s'est poursuivi en l'absence de départ du sous-locataire à compter du 30 Juin 1997.

La société JCR, actuel locataire des lieux, a cédé le droit au bail desdits locaux à la société AMARIN, et ce par acte séparé.

M. Michel DAVID, propriétaire desdits locaux, est intervenu à la cession et a donné son accord.

M. Michel DAVID consent à la société AMARIN qui accepte, un bail commercial dont les stipulations sont mentionnées ci-après.

### IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

M. Michel DAVID donne à bail, au preneur à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2003, pour une durée pouvant se terminer le 31 Décembre 2011, les locaux ci-après désignés.

#### ARTICLE 2

Un local à usage commercial situé 18 et 18 bis rue Tiquetonne à PARIS, composé :

- d'une salle d'une superficie de 209,80 m<sup>2</sup>
- d'un sous-sol du même local, d'une superficie de 90,47 m<sup>2</sup> environ.

Il est précisé que le locataire déclare bien connaître les locaux dont s'agit et qu'il n'entend en aucun cas remettre en cause la réalité des surfaces, s'engageant par avance à ne pas demander de réduction de loyer du fait d'une quelconque différence.

Il sera annexé au présent acte un plan desdits locaux et copie de l'acte de vente afférent à ces lots.

Tel que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

### DISPENSE D'URBANISME

Le "preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le rédacteur des présentes de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tout recours contre le "bailleur" ou le rédacteur des présentes.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> Janvier 2003 pour se terminer le 31 Décembre 2011.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié :

Le "preneur" aura dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social.

Il est rappelé par ailleurs que le "bailleur" tient de l'article 3-1 alinéa troisième du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 dudit décret, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, le tout sans préjudice de l'indemnisation du "preneur" prévue par les dispositions de l'article 8 du décret dont s'agit.

### DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "bailleur" devra adresser au "preneur", plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du "bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du "bailleur" ou de demande de renouvellement de la part du "preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le "bailleur" pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le "preneur" par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du "bailleur" délivré par voie d'huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au "preneur" d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation.

DD

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

L'activité exercée dans les lieux loués consistera dans : Salon de coiffure, institut de beauté, vente de cosmétiques et parfumerie et cours de formation de coiffure à l'exception de toute autre activité.

Le "preneur" ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après :

- en cas de déspecialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, elles devront faire l'objet d'une notification par voie d'huissier par le "preneur" au "bailleur". L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale, l'activité complémentaire est celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le "bailleur" a un délai de deux mois à compter de la notification pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

- en cas de déspecialisation totale ou plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, et conformément aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953, le "preneur" peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du "bailleur" est nécessaire et doit être demandée par acte extra-judiciaire, et le "bailleur" a trois mois à compter de la réception de l'acte extra-judiciaire pour former opposition, à défaut il est réputé accepter.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le "preneur" accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène, le "preneur" étant autorisé à effectuer à ses frais tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité.

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du "preneur", lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du "bailleur".

2. De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien.

3. D'occuper personnellement les lieux loués, le "preneur" s'interdisant de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

4. De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

5. De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatif aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le "bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le "bailleur" et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le "preneur" sera informé au préalable de ces visites.

7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, les désagréments non pécuniaires des grosses réparations et des améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au "preneur", ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

8. De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

9. De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le "bailleur" puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le "bailleur" aurait à payer des sommes quelconques du fait du "preneur", celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

10. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le "bailleur" en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

11. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

12. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le "bailleur", de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

13. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le "bailleur" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

14. De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

15. Le bailleur autorise le preneur, en tant que de besoin à mettre le fonds en location gérance, sous réserve de lui fournir les coordonnées de la société qui prendra le fonds en location gérance, et à condition de rester seul responsable du paiement des loyers vis-à-vis du bailleur.

#### TRAVAUX – ENTRETIEN – REPARATIONS – TRANSFORMATIONS

Le "preneur" maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état : à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil qui restent seules à la charge du "bailleur".

Le "preneur" devra notamment, dans les lieux loués :

1. Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones.

2. Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux.

3. Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

4. Faire procéder au ramonage du conduit individuel de fumée du chauffage central toutes les fois que besoin sera et au moins une fois par an, et en justifier au "bailleur" à tout moment, ainsi que veiller à l'entretien et à la révision des brûleurs.

5. En cas d'installation d'une climatisation à eau dans le fonds de commerce, le "preneur" devra faire installer à sa charge exclusive un compteur d'eau individualisé à cet effet.

#### ASSURANCE

Le "preneur" assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages causés aux tiers;

- une police d'assurance "incendie-explosions" et "dégât des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le "bailleur" et ses assureurs.

Le "preneur" s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au "bailleur" qu'aux co-locataires. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le "bailleur" et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du "preneur" qui s'oblige à leur paiement : il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation nà recours prévue ci-dessus à toute réquisition du "bailleur" en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le "preneur" devra déclarer immédiatement au "bailleur" tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurance ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du "bailleur".

Le "preneur" fera son affaire personnelle, sans recours contre le "bailleur", de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le "preneur" s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le "bailleur", notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le "preneur" pourrait être victime dans les lieux loués;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité 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".

Le "bailleur" devra justifier avoir contracté une assurance "incendie" concernant les locaux donnés à bail.

### RESPONSABILITE

Le "preneur" sera personnellement responsable vis-à-vis du "bailleur" et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le "bailleur" ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture des canalisations.

Le "preneur" s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de leur contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le "bailleur" ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le "preneur" renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le "bailleur". Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le "bailleur" pouvant toujours y mettre fin.

### CESSION – SOUS-LOCATION

Le "preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, sans l'autorisation du "bailleur".

En cas de cession, le "preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du "preneur" qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant le loyer fixé ci-après, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du "bailleur" et elle devra être réalisée en présence du "bailleur" ou lui dûment appelé.

Le "bailleur" devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession.

Un original de l'acte sous seing privé ou une copie exécutoire par extrait lui sera remise sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

En cas de sous-location avec autorisation du "bailleur" pour les cas non prévus ci-dessus ou sans l'autorisation du "bailleur", le "preneur" restera seul garant du paiement des loyers vis-à-vis du "bailleur".

Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession. Si le "bailleur" ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son consentement dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera passé outre. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

Il est toutefois précisé que la société AMARIN est autorisée à sous-louer les locaux à la société TONI & GUY FRANCE. La sous-location devra en tout état de cause être notifiée au bailleur.

### DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le "preneur" subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à quatre-vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le "preneur" pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le "preneur" ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre-vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le "bailleur" devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurance.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le "preneur" aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant que le sinistre ne soit pas du fait du "preneur".

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le "preneur" renonce d'ores et déjà à tout recours envers le "bailleur" tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer fixées comme il est indiqué ci-dessus.

### VISITE DES LIEUX

Le "preneur" devra laisser le "bailleur", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le "preneur" devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du "bailleur" tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le "preneur" devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

### REMISE DES CLES

Le "preneur" rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est en outre expressément convenu entre les parties que le "preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "bailleur" 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, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "preneur" dûment convoqué ou de son représentant, 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" et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "bailleur" pourra les faire exécuter sans délai par les entreprises de son choix en en réclamant le montant au "preneur".

Si le "preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "preneur" s'engage à verser au "bailleur" qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

### OBLIGATION DU BAILLEUR

Le "bailleur" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du "preneur" aux termes des présentes.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "bailleur" ne garantit pas le "preneur" et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage et autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.
- e) Le "preneur" devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le "bailleur" puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers.
- f) Le "preneur" devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la voirie, la sécurité des personnes, la police et l'Inspection du Travail, de façon à ce que le "bailleur" ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le "preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du "bailleur".

Pour plus de sécurité, le "preneur" devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "bailleur" soit entièrement dérogée et devra en justifier au "bailleur".

### TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

### CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes que le "bailleur" s'oblige à exécuter exactement au même titre que celles qui précèdent :

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €), lequel sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2003 et un forfait annuel de CINQ MILLE EUROS (5.000 €) HT au titre des charges.

Toutefois, pendant la période du 1<sup>er</sup> Janvier 2003 au 31 Mars 2003, il est prévu que le règlement du loyer se fera de la façon suivante :

- franchise de loyer pour le mois de Janvier 2003
- loyer de 6.626 € HT soit 7.924,69 € TTC pour les mois de Février et Mars 2003, payables à la signature des présentes



Le loyer et les charges seront payables par trimestre et d'avance, par virement automatique, soit la somme de 20.000 € par trimestre hors taxe soit 23.920 € TTC, et ce à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2003.

Le preneur devra justifier auprès du bailleur de l'ordre de virement donné à la banque pour la mise en place du loyer payable comme indiqué ci-dessus à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2003.

Le montant des charges en ce compris l'impôt foncier, est fixé à 5.000 € HT et est compris dans le montant ci-dessus.

Il est toutefois précisé que l'installation de chauffage au gaz étant commune, le "preneur" remboursera en outre au "bailleur" le montant des factures de gaz sur justificatifs et par moitié de la consommation.

### REVISION DU LOYER ET DU FORFAIT DE CHARGES

La révision du loyer interviendra conformément aux dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Nouveau Code de Commerce, et aux dispositions des articles 26 et suivants du décret n° 53.960 du 30 Septembre 1953, à la fin de chaque période triennale.

L'indice de référence sera celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2002.

La première révision interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

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°) l'indice ayant servi à établir ce montant,
- 3°) et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement la révision.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Les charges seront révisées suivant les mêmes normes et indices que ceux prévus pour le loyer.

### CLAUSE SUBSTANTIELLE

Monsieur Michel DAVID s'engage à autoriser les travaux nécessaires à l'aménagement d'une activité à usage de coiffure, qui seront réalisés aux seuls frais de la société AMARIN.

Il s'engage en outre à intervenir auprès du Conseil Syndical pour que la société AMARIN puisse apposer l'enseigne "TONI et GUY" sur la devanture du local commercial, suivant les préconisations du syndic ou du Conseil Syndical.

### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "preneur" remet ce jour directement au "bailleur", une somme de NEUF MILLE SIX CENT TROIS EUROS (9603 €) représentant, avec le dépôt de garantie précédemment versé par JCR, une somme de DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (18.750 €) et correspondant à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

Le dépôt de garantie sera réajusté à chaque période triennale de façon à représenter un montant égal à trois mois de loyer hors charges.

### 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 un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le "bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire.

Si, un mois après ce commandement ou cette sommation, le "preneur" n'a pas totalement 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 le délai d'un mois, le "bailleur" pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation du bail, le "bailleur" aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le "preneur" refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le "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 qui sera fixée par le juge des référés éventuellement saisi.

### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "bailleur" en même temps que chaque règlement.

Elles reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code Général des Impôts.

En cas de renonciation à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par le bailleur.

Dans cette hypothèse, et dès à présent, le "preneur" s'engage à rembourser au "bailleur" à titre provisionnel, en même temps que chaque terme de loyer, le montant de la contribution autonome annuelle si elle est exigible.

La clause résolutoire ci-dessus stipulée sera applicable en cas de non remboursement des droits en question dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le "bailleur" déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au "preneur" sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du "bailleur" que le "preneur" s'engage à supporter sans indemnité.

### LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le rédacteur des présentes informe, en outre, ce dernier que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le "bailleur" déclare qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "preneur" devra informer le "bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le "preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le "preneur" ayant l'obligation de remettre au "bailleur" en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### 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, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation des paiements.

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à des tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.

Le "preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, 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;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### IMMATRICULATION

Le rédacteur des présentes a informé le "preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence, y compris le coût éventuel de l'enregistrement de l'acte, seront à la charge du "preneur" qui s'y oblige.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

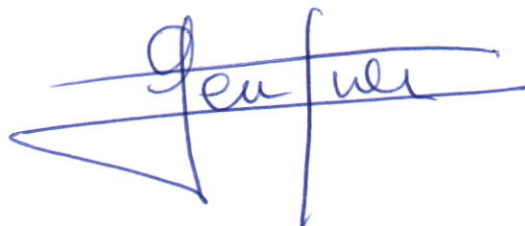
- Le bailleur : en son siège social
- Le preneur : en son siège social.

Fait à PARIS  
Le 30 Décembre 2002  
En 4 originaux

**M. Michel DAVID**



**Pour la société AMARIN  
M. Philippe GENTNER**



**Annexes :**

Plans des locaux.