

ANDRÉ

39, faubourg de France
90000 BELFORT

RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Civile Immobilière LES BALEARES, dont le siège social est situé à DANJOUTIN (90400), 31 avenue du Maréchal Juin, représentée par Madame BERNARDOT, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé le Bailleur
d'une part,

ET

La Société GROUPE ANDRE SA, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 368 527 400 francs, dont le siège social est situé 28 avenue de Flandre à Paris 19ème, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 308 449 024, représentée par Monsieur Gérard ARAUD, Directeur des Affaires Immobilières et Juridiques, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé le Preneur
d'autre part

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

I - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 20 février 1932, Monsieur Jules LEHMANN a cédé un fonds de commerce à la Société en Nom Collectif "Albert & Jérôme LEVY & leurs FILS, Chaussures ANDRE". Ledit fonds de commerce porte sur des locaux situés à Belfort, 39 faubourg de France, composés d'un magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble avec petite cour de 18m² derrière, d'un sous-sol de même surface que le magasin, d'un logement situé au 2ème étage composé de 4 pièces et une cuisine, et d'un grenier mansardé sur le tout et comprend la clientèle, l'achalandage, le droit au bail qui y est attaché, d'une durée de 15 années à compter du 1er janvier 1918, le matériel et le mobilier servant à l'exploitation du fonds. La jouissance du fonds est intervenue à compter du 15 juin 1932.



1/10

II - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 14 avril 1932, Monsieur Léopold PICHANCOURT et Madame Berthe VINOT ont cédé un fonds de commerce à la Société en Nom Collectif "Albert & Jérôme LEVY & leurs FILS, Chaussures ANDRE", portant sur les locaux situés à Belfort, 39 faubourg de France, composés d'un magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une cave au sous-sol, d'un logement de 5 pièces au premier étage avec cuisine, d'un petit grenier au dessus du garage, d'un W.C. et du droit à la buanderie. Ledit fonds de commerce comprend aussi la clientèle, l'achalandage, le droit au bail qui y est attaché, d'une durée de 7 années à compter du 1er novembre 1927, le matériel et le mobilier servant à l'exploitation du fonds. La jouissance du fonds est intervenue à compter du 15 juin 1932.

III - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 9 février 1932, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer à titre commercial, à la Société en Nom Collectif "Albert & Jérôme LEVY & leurs FILS, Chaussures ANDRE", aux droits de laquelle s'est trouvée la Société à Responsabilité Limitée et dénommée "Société CHAUSSURES ANDRE", Etablissement Albert & Jérôme LEVY & leurs FILS, la totalité des locaux ci-dessus désignés aux alinéas I et II, pour une durée de 18 années entières et consécutives à compter du 15 juin 1932, pour se terminer au 14 juin 1950, moyennant un loyer annuel de base de 24.000 anciens francs. Ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 1950.

IV - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 15 octobre 1951, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer commercial, à titre de renouvellement, à la Société à Responsabilité Limitée et dénommée "Société CHAUSSURES ANDRE", la totalité des locaux ci-dessus désignés aux alinéas I et II, exceptée une pièce situé au 1er étage de l'immeuble restituée au Bailleur, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er janvier 1951, pour se terminer au 31 décembre 1959, moyennant un loyer annuel de base de 194.000 anciens francs.

V - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 6 avril 1959, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer commercial, à titre de renouvellement anticipé, à la Société en Nom Collectif "Albert & Jérôme LEVY & leurs FILS, Chaussures ANDRE", aux droits de laquelle s'est trouvée la Société Anonyme CHAUSSURES ANDRE, la totalité des locaux ci-dessus désignés à l'alinéa IV, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1959, pour se terminer au 31 décembre 1967, moyennant un loyer annuel de base de 500.000 anciens francs.

Ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 1968.

VI - Par avenant de modification de contenance des lieux loués consenti sous seing privé du 19 janvier 1965 à Paris, par les Consorts OLIVIER, à la Société Anonyme CHAUSSURES ANDRE, il a été ajouté aux lieux déjà loués une pièce de 10m² environ, située au 1er étage de l'immeuble, à compter rétroactivement du 1er janvier 1965, le loyer annuel ayant été porté à la somme de 6.720 francs.

VII - Par acte sous seing privé en date à Belfort du 30 mai 1969, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer commercial, à titre de renouvellement, à la Société Anonyme CHAUSSURES ANDRE, la totalité des locaux ci-dessus désignés à l'alinéa IV, pour une durée



2

de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er janvier 1969, pour se terminer au 31 décembre 1977, moyennant un loyer annuel de base de 10.500 francs.

VIII - Par acte sous seing privé en date à Belfort et Paris du 17 novembre 1978, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer commercial, à titre de renouvellement, à la Société Anonyme CHAUSSURES ANDRE, la totalité des locaux ci-dessus désignés à l'alinéa IV, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1978, pour se terminer au 31 décembre 1986, moyennant un loyer annuel de base de 23.625 francs.

IX - Par acte sous seing privé en date à Paris du 12 mars 1987, les Consorts OLIVIER ont donné à bail à loyer commercial à titre de renouvellement à la Société Anonyme CHAUSSURES ANDRE, qui est devenue GROUPE ANDRE SA suite au changement de dénomination sociale décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 janvier 1992, la totalité des locaux désignés à l'alinéa IV, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1987, pour se terminer le 31 décembre 1995, moyennant un loyer annuel de base de 47.250,00 Frs hors droit de bail et taxe additionnelle.

X - Par acte extrajudiciaire en date du 14 avril 1995, reçu par la S.C.P. "Gustave KARSENTI et Danièle KARSENTI, Huissiers de Justice Associés", sise à Paris 17^e, 14 rue Notre-Dame-des-Victoires, les Consorts OLIVIER, aux droit desquels se trouve actuellement la Société Civile Immobilière LES BALEARES, ont signifié congé avec offre de renouvellement à la Société Anonyme GROUPE ANDRE SA, étant rappelé que l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 1996 a transformé la Société à Conseil d'Administration GROUPE ANDRE SA en société à Directoire et Conseil de Surveillance, à effet du 1er janvier 1996, en demandant un loyer annuel déplafonné de 120.000 Frs hors droit de bail et taxe additionnelle.

Par courrier en date du 6 octobre 1997, et en suite des négociations des conditions du renouvellement, la Société Civile Immobilière LES BALEARES consent le renouvellement dudit bail, comprenant restitution de l'appartement situé au 1er étage de l'immeuble et mise à disposition d'un local d'une superficie de 20m² environ situé au dessus d'un garage, en suite de la réserve occupée par le Preneur, à l'arrière de la réserve louée au Preneur, pour une durée de 9 années entières et consécutives moyennant un loyer annuel de base porté à la somme de 85.000 Frs hors droit de bail et taxe additionnelle.

Le présent acte à pour objet de formaliser le renouvellement du bail visé à l'exposé qui précède, à effet rétroactif du 1er janvier 1996.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU RENOUVELLEMENT DE BAIL OBJET DES PRESENTES :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

La Société Civile Immobilière LES BALEARES, comparante de première part, donne à bail à loyer à la Société Anonyme GROUPE ANDRE SA, qui accepte, en renouvellement du bail visé

3 e/7

à l'exposé qui précède, conformément aux dispositions du décret n° 53960 du 30 septembre 1953 et celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celles de la Loi n° 65.356 du 12 mai 1965 et du décret n° 72.561 du 3 juillet 1972, les lieux ci-après désignés, aux clauses, charges et conditions du bail du 9 février 1932, successivement renouvelé, ainsi qu'aux nouvelles clauses et conditions suivantes qui s'ajoutent et/ou se substituent, que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir.

DESIGNATION

Divers locaux dépendant d'un immeuble sis à BELFORT (90000), 39 faubourg de France, comprenant :

- un magasin situés au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une superficie d'environ 80m²,
 - réserve avec à l'arrière d'environ 30m², petit local d'environ 20m² à la suite, petite cour couverte et divers pour environ 56m²,
 - un sous-sol d'une surface d'environ 55m² avec caves,
- ainsi que lesdits lieux existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation à la demande des parties, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

DESTINATION

Les locaux ci-dessus désignés sont destinés exclusivement à la vente au détail de chaussures et accessoires s'y rapportant y compris maroquinerie et bonneterie.

DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1er janvier 1996, pour se terminer le 31 décembre 2004, avec faculté pour le Preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions nouvelles ci-dessous énoncées, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, à savoir :

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués selon leur configuration actuelle et de façon constante en bon état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux prescrits par les autorités administratives.

Le Bailleur pourra faire dans les locaux loués pendant le cours du bail, tous les travaux, à sa charge sans devoir aucune indemnité ni diminution du loyer, même si les travaux dureraient plus de quarante jours ; à condition toutefois que les travaux soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure et que l'exploitation commerciale puisse être maintenue dans des conditions acceptables.

4/3

AMELIORATIONS

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu, de la part du Bailleur, à une quelconque indemnité au profit du Preneur, et lui seront acquis de plein droit lors de la restitution des locaux par le Preneur.

Toutefois ne sont pas visés par la présente clause tous appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et plus généralement tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens de l'article 517 du Code Civil, ainsi que les installations électriques démontables.

Les transformations ou améliorations autorisées par le Bailleur devront faire l'objet d'une indemnisation mais seulement en cas d'éviction ou de non-renouvellement pour une cause non imputable au Preneur.

Cette indemnité correspondra au montant des travaux réalisés diminué de l'amortissement effectué conformément aux usages, compte-tenu de la nature des améliorations, en cas de désaccord sur le taux d'amortissement pratiqué par le Preneur, ce taux sera fixé par expert désigné d'un commun accord ou à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon gestionnaire, suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériels en valeur et quantités suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et du respect des charges du présent bail.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur est autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou apporter les locaux, objet du présent contrat, à toute société de son groupe au sens de l'article 145 du CGI.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de l'obligation d'effectuer les formalités prévues à l'article 21 du décret du 30 septembre 1953 et notamment de signification prévue à l'article 1690 du Code Civil et renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition, toutefois, que le Preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui.



CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, de taxes professionnelle, locatives et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourraient être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

ASSURANCES

Le Preneur s'engage, dès son entrée dans les lieux à faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ses biens propres, notamment ses aménagements, ses matériels, agencements, embellissements et marchandises, contre les dommages résultant d'incendies, de foudres, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux.

Le Preneur s'engage également à faire garantir sa responsabilité civile, dans le cadre de son exploitation, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Preneur s'engage à renoncer à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage également à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

En outre, le Preneur devra justifier, à toute réquisition, de l'existence des polices et du paiement des primes des polices d'assurances ainsi souscrites.

VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou toute personne munie d'une autorisation du Bailleur en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ.

Les visites auront lieu dans les limites des jours et heures d'ouverture du magasin sauf le samedi, après en avoir informé le Preneur 48 heures à l'avance.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de 85.000,00 francs (QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS), hors droit de bail et taxe additionnelle, avec effet rétroactif au 1er janvier 1996.

Le présent loyer est payable mensuellement et d'avance à compter du 1er janvier 1998.

Handwritten initials

Handwritten initials

Les règlements s'effectueront entre le 25 du mois précédant l'échéance et le 5 du mois de l'échéance, sur présentation d'une facture établie par le Bailleur et adressée au Preneur le 1er du mois précédant chaque échéance.

REVISION

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à la fin de chaque période triennale selon la variation de l'indice national du coût de la construction, et pour la première fois lors de la parution de l'indice du 1er trimestre 1999, à effet rétroactif du 1er janvier 1999, l'indice de base étant celui du 1er trimestre 1996.

TOUTES LES AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL DU 9 FEVRIER 1932 ET DE SES RENOUVELLEMENTS SUCCESSIFS NON MODIFIEES ET NON CONTRAIRES AU PRESENT ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL GARDENT LEUR PLEIN ET ENTIER EFFET, LE BAIL DU 9 FEVRIER 1932, SES RENOUVELLEMENTS, ET LE PRESENT ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL FORMANT UN TOUT INDIVISIBLE.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 395 de l'annexe III du CGI, le présent renouvellement de bail est soumis à la formalité de l'enregistrement.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, cités en tête des présentes.

*Penalités 10%
négligées -*

Fait à Paris,
Le 9 décembre 1997

En trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

LE PRENEUR

WISE POUR TIMBRE ET ENREGISTRE A
MELFORT SUD LE 27 Janvier 1998

REÇU { Dt DE TIMBRE *triple cent quatre vingt dix neu* ff
Dt D'ENREG. *cent franc e*
Le Receveur Principal des impôts

J.L. VANDEVOOGHEL

LE BAILLEUR