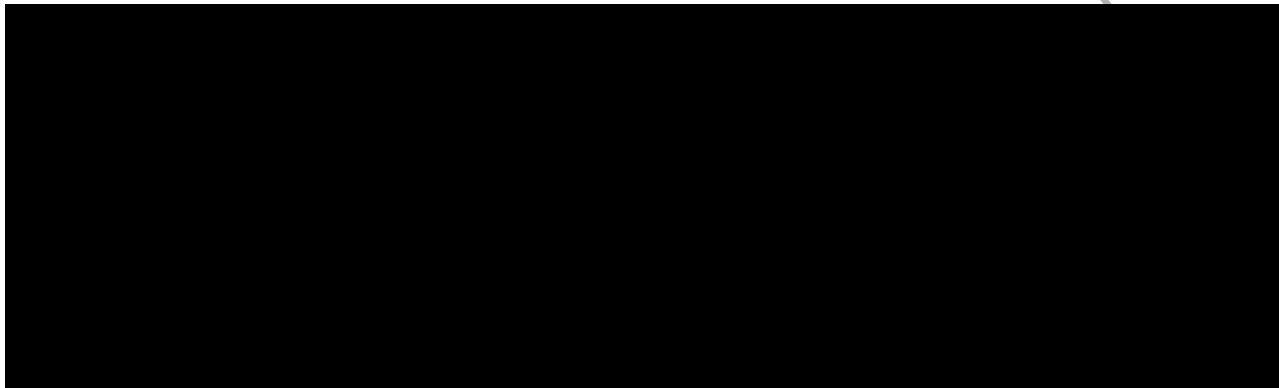


CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL RENOUELE

LES SOUSSIGNES :



preneuse d'autre part,

ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1°) Par acte passé par-devant [redacted] le 10 Novembre 1955, [redacted] ont donné à bail à la SARL [redacted] divers locaux plus amplement désignés audit bail, dépendant d'un immeuble sis à STRASBOURG 15, rue des Grandes Arcades et Rue de l'Outre, pour une durée de 9 années avec effet du 1er Septembre 1955, moyennant un loyer annuel de 12.000 F.

2°) Par acte sous seing privé en date à STRASBOURG du 1er Mars 1960 et à PARIS du 2 Mars 1980 enregistré le 11 Mars 1960 à STRASBOURG, Vol. 2, folio 23 n° 57/429, [redacted] ont consenti une prorogation de 5 ans de ce bail de sorte que son expiration a été reporté au 1er Septembre 1969 et le loyer annuel à compter du 1er Septembre 1958 a été fixé à 14.400 F.

3°) Par acte sous seing privé en date à STRASBOURG du 15 Octobre 1962 et à PARIS du 5 Octobre 1962, enregistré à STRASBOURG le 7 Novembre 1962, Vol. 2 folio 99 n° 239/2303, le loyer annuel a été porté à la somme de 16.800 F à compter du 1er Juillet 1962.

4°) Par acte reçu le 15 Septembre 1966 par [redacted] [redacted] ont fait apport de l'immeuble 15, rue des Grandes Arcades et Rue de l'Outre à [redacted] qui est devenue propriétaire dudit immeuble.

5°) Par acte sous seing privé en date à STRASBOURG du 10 Mai 1967 et à PARIS du 16 Mai 1967, entre [redacted] enregistré à STRASBOURG le 22 Mai 1967, Vol. 4, folio 9, n° 93/1406, le loyer annuel a été porté à 19.800 F à compter du 1er Juillet 1966.



6°) Par acte sous seing privé en date du 2 Mai 1968 à STRASBOURG et 16 Mai 1968 à PARIS, entre [REDACTED] enregistré à STRASBOURG le 17 Mai 1968 Vol. 4, folio 30, n° 92/1664, la durée du bail a été prorogée de 6 années jusqu'au 1er Septembre 1975.

En outre, aux termes de cet acte il a été d'une part, adjoint des locaux complémentaires situés au sous-sol de l'immeuble 15, rue des Grandes Arcades d'environ 16 m2 faisant suite du côté de la Rue de l'Outre au sous-sol situé sous le magasin de chaussures, moyennant un loyer de 600 F, et d'autre part, [REDACTED] a été autorisée à installer sur la partie de la marquise plus amplement désignée à l'acte une enseigne lumineuse. En contrepartie de cette autorisation, le loyer annuel a été porté à 22.800 F à compter du 1er Juillet 1968. Le loyer annuel a donc ainsi été porté annuellement à 23.400 F étant précisé que ce loyer est révisable à partir du 1er Juillet 1969 en fonction des variations de l'indice des prix de la construction, conformément aux conditions prévues par la loi.

Par ailleurs, suivant ce même acte, [REDACTED] a autorisé la Société preneuse à utiliser à titre précaire toutes les caves de l'immeuble ancien, 1bis, rue de l'Outre qui communiquent avec la partie du sous-sol située sous le magasin de chaussures, moyennant une indemnité d'occupation trimestrielle de 600 F outre des taxes, frais et charges, étant précisé que cette indemnité sera révisable tous les 3 ans en fonction de l'indice du prix de la construction s'il y a lieu.

7°) Par acte sous seing privé en date du 24 Décembre 1970 à PARIS et 28 Décembre 1970 à STRASBOURG, le loyer annuel a été porté à 26.910 F pour le magasin et le sous-sol et l'indemnité d'occupation pour la partie des caves 1bis, rue de l'Outre à 2.760 F à compter du 1er Octobre 1970.

Ce dernier loyer a été révisé à compter du 1er Juillet 1974 et a été porté à compter de cette date à 33.340 F par an pour le magasin et le sous-sol et l'indemnité d'occupation relative à la partie des caves 1bis, rue de l'Outre à 3.420 F par an.

8°) Par acte sous seing privé en date à STRASBOURG du 3 Avril 1978 et à PARIS en date du 4 Avril 1978, enregistré à STRASBOURG le 21 Juin 1978, Vol. 3 Fol. 71 n° 323/24, le bail a été renouvelé pour une durée de 9 années à dater du 1er Septembre 1975 moyennant un loyer annuel de 48.438 F pour le magasin et le sous-sol et une indemnité d'occupation de 4.446 F par an pour les caves de l'immeuble ancien 1bis, 1 rue de l'Outre.

9°) Par avenant en date à STRASBOURG du 3 Avril 1978 et à PARIS du 4 Avril 1978, enregistré à STRASBOURG le 21 Juin 1978 sous Vol. 3 Fol. 71 n° 323/23 il a été adjoint un local d'une superficie de 33 m2 donnant sur la Rue des Grandes Arcades et contigu au magasin de chaussures moyennant un loyer annuel de 14.400 F H.T.

10°) Le bail a à nouveau été renouvelé avec effet du 1er Septembre 1984 pour une durée de 9 années.

Ce renouvellement a fait l'objet d'une procédure devant le Juge des Loyers du T.G.I. de STRASBOURG n° 86/3114 dans le cadre de laquelle par jugement du 16 Octobre 1990 le loyer de renouvellement a été fixé à la somme de 187.000 F par an soit 15.583 F par mois hors taxe à compter du 1er Septembre 1984.

11°) Par acte de [REDACTED] du 25 Février 1993 [REDACTED] a donné congé avec offre de renouvellement du bail à la Société [REDACTED] moyennant un loyer de renouvellement de 252.174 F HT à compter du 1er Septembre 1993.

Par lettre du 8 Avril 1993 [REDACTED] a confirmé son accord quant à ce loyer de renouvellement.

ET EN CONSEQUENCE LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIVIT :

[REDACTED] donne à bail à la Société [REDACTED] qui accepte au titre du renouvellement du bail les locaux désignés ci-après :

**1°) Désignation**

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble 15, rue des Grandes Arcades et 1, rue de l'Outre à STRASBOURG.

Ils se composent, au rez de chaussée, d'un magasin avec 8 vitrines et en arrière d'un dépôt, le tout d'une surface de 129 m<sup>2</sup> et au sous-sol, en enfilade 7 locaux-cave situés 15, rue des Grandes Arcades et se prolongeant le long de la rue de l'Outre et sous l'immeuble 1bis, rue de l'Outre, le tout d'une superficie de 173 m<sup>2</sup>.

**2°) Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant le 1er Septembre 1993 pour finir le 30 Août 2002.

**3°) Destination**

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un commerce de vente de chaussures, bas, chaussettes et accessoires.

**4°) Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 252.174 F H.T. payable en 4 termes égaux le 31 Mars, le 30 Juin, le 30 Septembre et le 31 Décembre de chaque année,

étant expressément stipulé :

Que tous les paiements devront être effectués au domicile de la bailleresse ou en tout autre endroit indiqué par elle,

qu'à défaut de paiement à son échéance exact d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, comme au cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble à la bailleresse, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par la bailleresse de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et que dans le cas où la preneuse se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé.

**5°) Révision du loyer**

Le loyer fixé sera révisé tous les trois ans en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction dans les conditions prescrites par les dispositions légales applicables en la matière.

**6°) Charges et conditions**

Toutes les dispositions relatives aux charges et conditions contenues dans le contrat de bail du 10 Novembre 1955 ainsi que des actes successifs et avenants qui ont suivi sont expressément maintenues et reconduites.

**7°) Renouvellement du bail**

Toutes les dispositions du contrat de bail du 10 Novembre 1955 ainsi que des actes successifs et avenants qui ont suivi qui ne seraient pas contraires aux dispositions du présent contrat sont expressément maintenues et reconduites.

**8°) Frais**

Tous les frais, droits et honoraires du présent contrat sont à la charge de la preneuse, conformément aux dispositions du bail du 10 Novembre 1955. Il en est notamment ainsi des honoraires de rédaction du présent bail de 3.558 F T.T.C. dont T.V.A. 558 F que la preneuse s'engage à régler à Maîtres KOHLER & ASSOCIES, Avocats à STRASBOURG.

FAIT A STRASBOURG  
EN DEUX EXEMPLAIRES  
LE 27 JUILLET 1993