



1004482401

DATE DEPOT :	2010-05-27
NUMERO DE DEPOT :	44824
N° GESTION :	1957B06259
N° SIREN :	572062594
DENOMINATION :	GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN
ADRESSE :	27 RUE DE LA CHAUSSEE D ANTIN 75009 PARIS
DATE D'ACTE :	2010/05/26
TYPE D'ACTE :	TRAITE
NATURE D'ACTE :	PROJET D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

TH 26/5/10 94

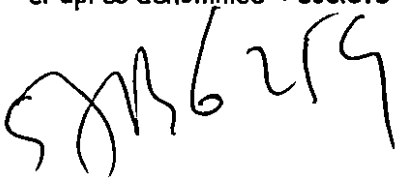
TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF
Apport de l'exploitation HSM à GL HSM

Grosse du Tribunal de
Commerce de Paris
N° 1
27 MAI 2010

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 26.668.206 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 40 Boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 542 094 065,

Représentée par Monsieur Ugo SUPINO, demeurant 9 rue Michel Ange, Paris 16^{ème}, agissant en qualité de Membre du Directoire, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Directoire en date du 25 mai 2010,

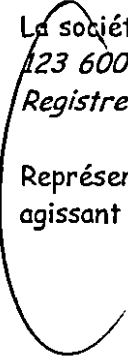
ci-après dénommée « société apporteuse » ou « SAGL », 

d'une part,

ET :

La société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN, Société par Actions Simplifiée au capital de 123 600 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 572 062 594,

Représentée par Monsieur Philippe HOUZÉ, demeurant 1 bis rue Mallet Stevens, Paris 16^{ème} agissant en qualité de Président,

ci-après dénommée « société bénéficiaire » ou « GL HAUSSMANN », 

d'autre part,

Ensemble ci-après dénommées « LES PARTIES ».

AVEC

la SOCIETE PARISIENNE D'ACHATS ET DE MANUTENTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 919.758 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 116 329,

Représentée par Monsieur Michel ROULLEAU, demeurant 13 rue des Archives, Paris 4^{ème}, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après dénommée « SPAM », 

ET

GROUPE GALERIES LAFAYETTE SERVICES, Société par Actions Simplifiée au capital de 2.891.520 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 612 038 679,

Représentée par Monsieur Alain QUESNEAU, demeurant Villa Arsène n°8, 30 bis avenue Anatole France- 92 700 Colombes, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après dénommée « GGL SERVICES »,

INTERVENANTS A L'ACTE D'APPORT,

ONT ARRETE EN VUE DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF A CONSENTIR PAR SAGL A GL HAUSSMANN DE LA BRANCHE COMPLETE D'ACTIVITE DU FONDS DE COMMERCE DU GRAND MAGASIN GALERIES LAFAYETTE PARIS HAUSSMANN, LES CONVENTIONS QUI VONT SUIVRE REGLANT LEDIT APPORT.

PREALABLEMENT AUXDITES CONVENTIONS, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

I. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

A. SAGL

- Elle a été constituée le 30 août 1899; elle expirera le 30 août 2048 sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.
- Elle a pour objet directement ou par l'intermédiaire de filiales :
 - Le commerce de nouveautés, notamment l'exploitation de la maison de commerce de ce genre connue sous le nom « AUX GALERIES LAFAYETTE » ;
 - Le commerce en gros et au détail, de tous produits et marchandises, ainsi que la prestation de tous services, sous toute enseigne, dans tout pays, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit ;
 - La participation, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, à toute entreprise commerciale, industrielle ou financière, mobilière ou immobilière ayant l'un des objets ci-dessus ou un objet s'y rattachant ou susceptible d'en faciliter l'accomplissement et le développement.

- **Activité :**

La SAGL est une société qui, du fait de son histoire, regroupe à ce jour à la fois des activités de Holding et opérationnelles.

- **SAGL est un Holding :** elle détient directement ou indirectement les participations dans différentes branches du Groupe Galeries Lafayette au travers de ses principales filiales, soit :

- 100 % de la société Grands Magasins Galeries Lafayette (GMGL), société propriétaire de :
 - la quasi-totalité des murs des magasins de province exploités sous les enseignes Galeries Lafayette et Nouvelles Galeries,
 - 100% du capital de la société Bazar de l'Hôtel de Ville (BHV), société propriétaire des murs et des fonds exploités sous l'enseigne BHV,
 - 96,2% de la société ALDETA, foncière cotée détenant les murs du centre commercial de CAP 3000 à Saint-Laurent-du-Var (06700), qui a fait l'objet d'un protocole de cession sous conditions suspensives en date du 7 mai 2010.
- 100 % de la société MGL, exploitante des fonds de commerce de province exploités sous les enseignes Galeries Lafayette et Nouvelles Galeries.
- 100 % de la SPAM, société exploitant la centrale de référencement des grands magasins exploités sous les enseignes Galeries Lafayette et Nouvelles Galeries et réalisant les importations à destination de ces magasins;
- 100 % de Logistique Galeries Lafayette, société assurant la gestion des entrepôts et l'ensemble des opérations logistiques concourant à l'approvisionnement des magasins exploités sous les enseignes Galeries Lafayette et Nouvelles Galeries ;
- 100 % de la branche « Autres Activités de Distribution » via la société UPLIC, société mère de SOFIDI (horlogerie), d'une part, et d'ARTCODIF (boutique du musée des Arts Décoratifs), d'autre part ;
- 50 % de la branche « Citymarchés » via la société MONOPRIX¹ ;
- 50 % de la branche de services LASER via la société LASER², société mère des sociétés LASER COFINOGA (crédit à la consommation) et LASER LOYALTY (activités de centres de contacts, de services point de vente, de fidélisation et de services affinitaires).

- **SAGL exerce des fonctions de direction du Groupe** dans le cadre des orientations stratégiques fixées par sa société mère MOTIER et assure également des prestations d'assistance et de coordination en matière d'audit, de contrôle de gestion, de gestion immobilière, de trésorerie et de communication au profit des sociétés du Groupe Galeries Lafayette.

- **SAGL est propriétaire d'un portefeuille de marques**, notamment de la marque Galeries Lafayette et de ses déclinaisons.

¹ Le solde du capital de MONOPRIX étant détenu par la société CASINO GUICHARD PERRACHON

² Le solde du capital de LASER étant détenu par la société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, filiale à 100 % de BNP PARIBAS

- SAGL a une activité immobilière, détenant principalement les immeubles du site Haussmann et quelques immeubles en province.
- SAGL est un centre de services partagés (Direction de la Comptabilité et Lafayette Achats pour les achats groupe de frais généraux).
- SAGL est directement ou indirectement exploitante de grands magasins :
 - elle exploite, en sa qualité de propriétaire du fonds, le grand magasin Galeries Lafayette du boulevard Haussmann ;
 - elle développe une activité internet, notamment de vente à distance via le site marchand « galerieslafayette.com » ;
 - par ailleurs, la société détient le fonds du «Lafayette Homme» de Bordeaux, 12, 14 rue de la Porte Dijeaux, qu'elle donne en location gérance à la société Magasins Galeries Lafayette.
- SAGL est le siège de la branche grands magasins Galeries Lafayette au sein de l'établissement secondaire sis à Paris 9^{ème}, 44 rue de Châteaudun.
- Son capital social, qui s'élève actuellement à 26.668.206 € est divisé en 13.334.103 actions de 2 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.
- Son exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
- Elle a adopté la forme de Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.
- Elle a émis le 15 décembre 2003, dans le cadre d'un placement privé international, un emprunt obligataire de 300 millions d'euros. L'emprunt, coté à la Bourse du Luxembourg depuis le 17 décembre 2003, viendra à échéance le 17 décembre 2010.
- Elle a émis le 29 avril 2010, dans le cadre d'un placement privé international, un emprunt obligataire de 300 millions d'euros. L'emprunt, coté à la Bourse du Luxembourg depuis le 29 avril 2010 viendra à échéance le 28 avril 2017.

Hormis ces deux emprunts obligataires, elle n'a pas procédé à une offre au public d'autres titres.

B. GL HAUSSMANN

- Elle a été constituée le 1^{er} juillet 1927, pour une durée prenant fin le 30 juin 2026 sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.
- Objet social :

La société a pour objet, en France et à l'étranger, directement ou indirectement, notamment par l'intermédiaire de filiales :

- La vente et/ou la revente en gros et au détail par tous types de magasins ou à distance selon toutes techniques ou technologies existantes ou à créer, de tous produits, marchandises, bijoux et objets en métaux précieux, pierres précieuses, articles de joaillerie

ou d'horlogerie ainsi que la prestation et/ou la vente de tous services à la clientèle, y compris la coiffure et la restauration.

➤ La création, l'acquisition, la cession, l'exploitation, la location, la prise en gérance ou la mise en gérance de tous fonds de commerce ou sites marchands.

➤ L'achat, l'exploitation ou la vente de toutes marques, brevets et licences.

➤ La prise de participations dans toutes sociétés créées ou à créer.

➤ L'acquisition, la construction, la prise à bail et l'aménagement de tous immeubles et établissements pouvant servir l'entreprise de la société.

➤ Et généralement toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ayant un rapport direct ou indirect avec l'un des objets ci-dessus ou avec tous objets similaires et connexes.

- **Activité** : La société a une activité de prestations de services de gardiennage du parking situé sous le magasin à l'enseigne « GALERIES LAFAYETTE HOMME » du 48, boulevard Haussmann - PARIS 9ème.

- **Son capital social** s'élève actuellement à 123 600 €, divisé en 300 actions de 412 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

- **Son exercice social** commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

- Elle a adopté la forme de **Société par Actions Simplifiée** ; compte tenu de sa forme juridique, elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

II. LIENS ENTRE LES SOCIETES CONCERNEES

Le capital de la SAGL est détenu à 98,8 % par la société MOTIER, elle-même détenue à 100 % directement ou indirectement par la famille Moulin.

Le capital de la société GL HAUSSMANN est détenu à 100 % par SAGL.

III. REGIME JURIDIQUE DE L'APPORT

De convention expresse et en application de l'article L. 236-22 du Code de commerce, les PARTIES ont décidé de placer l'opération sous le régime juridique des scissions des articles L. 236-16 à L. 236-21 du Code de commerce.

Il est précisé que l'article L. 236-16 du Code de commerce rend applicable aux scissions, les articles L. 236-9 et L. 236-10 du Code de commerce réglant le régime juridique des fusions.

IV. MOTIFS ET MODALITES DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF

A. MOTIFS DE L'APPORT

L'apport partiel d'actif par SAGL de sa branche complète d'activité de grand magasin Paris Haussmann exploité sous les enseignes Galeries Lafayette s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration de sa branche économique « Grands Magasins » visant à :

➤ Simplifier et rationaliser l'activité de SAGL qui ne conserverait que ses fonctions de holding de détention d'éléments patrimoniaux du Groupe (titres, immobilier Haussmann pour l'essentiel, marques), de direction du Groupe dans le cadre des orientations stratégiques définies par MOTIER, sa société mère, et de prestataire de services d'assistance et de coordination à l'égard de ses filiales.

➤ Regrouper l'activité grands magasins Galeries Lafayette *en abrégé* « GMGL », soit les sociétés d'exploitation de grands magasins, les sociétés fournissant des services directement et exclusivement rattachés à l'exploitation des grands magasins ainsi que les services siège Branche GMGL, dans un sous groupe unique et distinct ayant à sa tête une société holding intermédiaire, la SPAM, qui assurerait le rôle de siège branche GMGL. C'est dans ce cadre que s'insère le projet d'apport par SAGL de sa branche complète d'activité constituée par le grand magasin Galeries Lafayette de Paris Haussmann à GL Haussmann.

Les titres GL Haussmann reçus en rémunération de l'apport seraient ensuite apportés à cet holding intermédiaire.

➤ Regrouper les services mutualisés du Groupe (soit la direction de la Comptabilité et la direction Lafayette Achats pour les achats groupe de frais généraux) dans une société de services distincte, filiale à 100% de SAGL.

B. Les modalités de la réorganisation juridique

Elle s'opérera selon les modalités et la séquence suivantes :

- a) Acquisition le 10 mai 2010 par SAGL de l'intégralité des titres détenus par la société Grands Magasins Galeries Lafayette dans le capital des sociétés MGL, Galeries Lafayette Voyages et Concept Marques Propres.
- b) Acquisition le 25 mai 2010 par SPAM de la part sociale détenue par la société Grands Magasins Galeries Lafayette dans le capital de la société GL Deutschland GmbH, représentant 99 % du capital de cette dernière.
- c) Apport par SAGL à SPAM, des branches complètes d'activité suivantes :
 - Fourniture de prestations de services d'assistance et de coordination aux sociétés de la branche grands magasins exploitant des grands magasins sous les enseignes Galeries Lafayette et Nouvelles Galeries, communément dénommée « branche d'activité siège branche GMGL »
 - Branche d'activité Internet.
- d) Apport par SAGL à Groupe Galeries Lafayette Services (GGL Services), de l'ensemble des activités de services mutualisés du Groupe (Directions Comptabilité et Lafayette Achats).
- e) Apport par SAGL à Galeries Lafayette Haussmann (GL HSM), de la branche complète d'activité constituée par le grand magasin du boulevard Haussmann à Paris 9ème.

- f) Apport par SAGL à SPAM des titres GL HSM (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à GL HSM), Galeries Lafayette Voyages, Concept Marques Propres et Logistique Galeries Lafayette.
- g) Apport par SAGL à Magasins Galeries Lafayette (MGL) du fonds de commerce de Bordeaux.
- h) Apport par SAGL à SPAM des titres MGL (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à Magasins Galeries Lafayette).

Le présent apport (apport (e) interviendrait immédiatement après la réalisation des opérations (a), (b), (c) et (d).

V. BASES DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF

A. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

- Les PARTIES ont établi à la date du trente et un décembre deux mille neuf, date de clôture de leur dernier exercice social, un inventaire et des comptes annuels.
- Les comptes annuels du dernier exercice social de la SAGL ont été arrêtés par le Directoire du 8 mars 2010 et examinés par le Conseil de surveillance du 31 mars 2010. Ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 30 juin 2010. Ils ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.
- Les comptes du dernier exercice social de GL HAUSSMANN ont été approuvés par décision de son actionnaire unique en date du 30 avril 2010. Ils ont été certifiés sans réserve par le Commissaire aux comptes.

Ces comptes ont servi de base à la détermination des éléments d'actif et de passif qui seront apportés par SAGL à GL HAUSSMANN au titre de l'apport partiel.

B. Méthode d'évaluation des actifs apportés

Le présent apport est évalué à la valeur réelle du fait de l'insuffisance de l'actif net comptable apporté.

S'agissant des apports partiels d'actif impliquant des sociétés sous contrôle commun, l'avis CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 prescrit que les biens soient évalués à leur valeur nette comptable.

Cependant cette règle comptable prévoit deux situations dérogatoires :

- 1- La filialisation d'une branche destinée à être cédée (non applicable au cas présent),
- 2- L'insuffisance d'actif net apporté pour permettre la libération du capital.

Le présent apport entre pleinement dans le champ de cette deuxième dérogation.

Au cas présent, dans la mesure où tous les actifs et passifs nécessaires au fonctionnement autonome de la branche d'activité apportée doivent être inclus dans l'apport pour permettre l'application du régime spécial des fusions prévue aux articles 210 A et 210 B du code Général des Impôts, l'utilisation des valeurs réelles, qui se traduit notamment par une revalorisation du fonds de commerce, s'avère indispensable pour permettre la constatation d'une valeur positive de l'actif net.

Pour la détermination de la valeur réelle de l'apport par SAGL de la branche complète d'activité que constitue le grand magasin Paris Haussmann, les méthodes suivantes ont été mises en œuvre :

➤ Pour la détermination de la valeur du fonds de commerce du magasin Haussmann, il a été retenu la méthode multicritères :

- Multiples de comparables pour déterminer la valeur d'entreprise
- Revenus prévisionnels : actualisation des flux de trésorerie futurs méthode dite « DCF »
- Revenus prévisionnels : actualisation du surprofit

La moyenne arithmétique de ces méthodes a conduit à comptabiliser une réévaluation de la valeur incorporelle du fonds de commerce, portant ainsi sa valeur à 326 000 000 €.

➤ Pour la détermination des titres apportés, à savoir, GALFA Restauration, Provence Coiffure, GL Relations Internationales (GLRI), il a été retenu une approche multicritères. A l'issue de cette analyse, il a été retenu la valeur réelle suivante pour chaque société :

- Galfa Restauration : 47 564 €
- Provence Coiffure : 1 722 000 €
- GL Relations Internationales : 5 901 000 €

➤ Une provision pour retraite a été comptabilisée pour un montant net d'impôt sur les sociétés réévalué à 4 532 077 €.

➤ Une provision d'impôt sur les sociétés, liée à la réintégration fiscale de la provision pour amortissements dérogatoires afférente aux éléments apportés a été comptabilisée à hauteur de 1 508 418€.

➤ La valeur réelle de l'ensemble des autres actifs et passifs apportés a été considérée comme égale à leur valeur comptable.

L'apport net de l'ensemble des actifs et passifs évalués à la valeur réelle a été ainsi valorisé à 281 015 257 €.

VI. MODE DE DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE L'APPORT

- Pour la détermination de la rémunération de l'apport par SAGL de la branche complète d'activité que constitue le grand magasin Paris Haussmann, il a été retenu une valeur de l'apport de 281 015 257€ explicité ci-dessus.

- La valeur réelle de la société GL HAUSSMANN a été considérée comme égale à sa situation nette comptable, soit 159 855 €.

VII. DATE D'EFFET DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF

Les PARTIES sont expressément convenues que la date d'effet de l'apport partiel d'actif est fixée rétroactivement au 1^{er} janvier 2010.

En conséquence, les opérations concernant la branche d'activité apportée, réalisées par SAGL à compter du 1^{er} janvier 2010 et jusqu'à la date de réalisation de l'apport partiel d'actif, seront

considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de GL HAUSSMANN qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Parmi les résultats actifs et passifs concernés figurera l'ensemble des montants correspondant aux charges et produits qui auraient été versés et reçus par la société bénéficiaire des apports si la branche d'activité, objet du présent apport, avait été exploitée par celle-ci dès le 1^{er} janvier 2010. Pour les besoins de la mise en jeu pleine et effective de la clause de rétroactivité dont les parties sont convenues, seront ainsi reconstitués les produits et charges afférents aux nouvelles conventions qui ont dû être établies pour les besoins de l'ensemble de la réorganisation décrite au § IV afin d'assurer le caractère complet des branches d'activité y afférentes.

La société apporteuse transmettra à GL HAUSSMANN tous les éléments composant la branche d'activité apportée, dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de l'apport partiel d'actif.

En conséquence, GL HAUSSMANN sera propriétaire des biens et droits apportés par SAGL le jour où l'apport partiel d'actif sera définitivement réalisé.

VIII. RAPPORTS DES COMMISSAIRES A LA SCISSION

Messieurs Didier KLING et Olivier ROBIN ont été désignés en qualité de Commissaires à la scission dans le cadre de la présente opération, aux termes d'une Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 16 février 2010.

La société apporteuse a, par décision unanime de ses actionnaires en date du 18 janvier 2010, décidé d'écarter la désignation de Commissaires à la scission dans le cadre de l'option offerte par l'article L 236-10 II du Code de commerce.

L'actionnaire unique de la société bénéficiaire a pris la même décision selon procès-verbal en date du 15 février 2010.

Ainsi, la mission de Messieurs KLING et ROBIN a été limitée à l'émission du seul rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L 225-147 du Code de commerce.

Ledit rapport sera tenu à la disposition des actionnaires, au siège de chacune des sociétés, huit jours au moins avant la date des Assemblées générales et sera déposé dans le même délai au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS CI-APRES
RELATIVES A L'APPORT EFFECTUE PAR SAGL A GL HAUSSMANN :

PREMIERE PARTIE

APPORT PAR SAGL A GL HAUSSMANN

Remarque préliminaire

SAGL apporte à GL HAUSSMANN, ce qui est consenti et accepté respectivement par les soussignés, ès qualités, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs composant la branche complète et autonome d'activité du Grand Magasin de Paris Haussmann compris parmi les éléments d'actif et de passif existants au bilan de SAGL au 31 décembre 2009, avec le résultat des opérations effectuées depuis le 1^{er} janvier 2010.

L'apport partiel d'actif emportant transmission de l'universalité des actifs et passifs apportés, l'apport portera sur la généralité desdits éléments, même non nommément désignés ou omis dans la nomenclature ci-après, cette dernière ayant un caractère simplement énonciatif et non limitatif.

I. DESIGNATION ET EVALUATION DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE

L'actif apporté comprenait à la date du 31 décembre 2009 sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés et évalués :

A. ACTIF IMMOBILISE

a) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

SAGL apporte à GL HAUSSMANN le fonds de commerce de Paris Haussmann dont elle est propriétaire, le dit fonds comprenant :

1. La clientèle et l'achalandage du magasin principal Galeries Lafayette (40, bld Haussmann) et des magasins Lafayette Homme (48/52/54 bld Haussmann ; 2/4 rue de Charras et 99 rue de Provence) et Lafayette Maison (31 à 41 bld Haussmann, 6/8 rue des Mathurins et 19 rue Scribe), en ce compris tous les fichiers y afférents.
2. La promesse d'un contrat de sous licence d'utilisation des marques et enseignes nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, à conclure par la SPAM au jour de la réalisation de l'apport, au profit de cette société, de la branche complète d'activité siège de la branche grands magasins Galeries (ANNEXE 1).
3. Le droit au bail des locaux dans lequel le fonds est exploité soit :

- Le contrat de bail portant sur des surfaces situées au RDC, 1^{ers}, 2^{èmes} et 3^{èmes} niveaux de l'immeuble sis à Paris 9^{ème}, 54 bld Haussmann, conclu entre la SAGL et HAMMERSON HAUSSMANN 54 le 18 décembre 1998 pour une durée de douze années ayant commencé à courir le 31 octobre 2000 et expirant le 30 octobre 2012 (ANNEXE 2).

La transmission du bail étant effectuée par voie d'apport partiel d'actif dans les conditions prévues aux articles L. 236-9 et L. 236-10 du Code de commerce, la société GL HAUSSMANN sera substituée à SAGL au profit de laquelle le bail a été consenti, cette substitution à SAGL ayant lieu dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

- Les promesses de contrats de bail suivants, à conclure entre SAGL et GL HAUSSMANN au jour de la réalisation du présent apport (ANNEXE 3), soit :

Baux d'une durée de neuf années expirant le 30 juin 2019, portant sur les biens et droits immobiliers détenus par SAGL à Paris 9^{ème} aux adresses suivantes :

- 40 bld Haussmann (Lafayette I),
- 48 à 52 bld Haussmann, 1 à 7 rue de Mogador, 93 à 97 rue de Provence (Lafayette II), ainsi que la passerelle reliant les deux bâtiments
- 62 rue de Provence (hors surfaces affectées au Lafayette Achats)
- 81 - 83 Provence (Eole)
- 81 rue de Provence (Commerces)

- La promesse d'un contrat de sous location partielle de l'immeuble sis à Paris 9^{ème} 31 à 41 bld Haussmann, 2 à 12 rue des Mathurins et 19 rue Scribe faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail conclu entre la SAGL et Natiocrédimurs le 20 décembre 2002 pour une durée de douze années ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2004 pour finir le 31 mars 2016 (ANNEXE 4).

4. Les promesses consenties par les sociétés SPAM et GGL SERVICES, intervenants à l'acte, de conclure des contrats de prestations de services siège et de comptabilité au jour de la réalisation des apports détaillés au § IV de l'exposé (ANNEXES 5 et 6).

La société bénéficiaire sera subrogée dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous contrats, conventions, traités, marchés conclus par la société apporteuse, avec toutes administrations et tous tiers dans le cadre de l'exploitation de la branche d'activité apportée, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations et permissions administratives qui auraient été consenties à la société apporteuse pour l'exploitation de ladite branche d'activité. Elle sera tenue de continuer jusqu'à leur expiration ou résiliera à ses frais et sans recours contre la société apporteuse, tous les contrats auxquels cette société est partie au titre de ladite branche d'activité apportée.

Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou l'agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la société apporteuse sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires.

- L'ensemble de ces éléments incorporels est apporté pour..... 326 000 000 €

- Autres éléments incorporels : Licences et logiciels 87 404 €

Total immobilisations incorporelles..... 326 087 404 €

b) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Installations techniques matériel et outillage	4 436 381 €
- Autres immobilisations corporelles	81 409 551 €
- Immobilisations en cours.....	474 531 €
Total immobilisations corporelles	86 320 463 €

c) IMMOBILISATIONS FINANCIERES

- Participations :

Il est fait apport des droits sociaux ci-après désignés :

1. MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (1199) parts d'une valeur nominale unitaire de TRENTE NEUF (39) Euros de la société GALFA RESTAURATION, *Société A Responsabilité Limitée au capital de 46 800 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27, rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 319 721 601,*

Lesdites parts sont évaluées à la somme de 47 564 €

Origine de propriété

1^{er} août 1980 : la société apporteuse a souscrit à 1 140 parts sociales lors de la constitution de la société.

24 octobre 1994 : la société apporteuse a cédé une part sociale à UPLIC

31 décembre 1994 : du fait de la fusion par absorption de la SOCIETE DES GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE, la SAGL devient propriétaire des parts détenues par la société absorbée, soit 60 parts.

2. QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (499) parts d'une valeur nominale unitaire de SEIZE (16) Euros de la société PROVENCE COIFFURE, *Société A Responsabilité Limitée au capital de 8.000 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27, rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 352 860 928,*

Lesdites parts sont évaluées à la somme de 1 722 000 €

Origine de propriété

Les 499 parts de la société PROVENCE COIFFURE, objet de l'apport, ont été souscrites par la société apporteuse lors de la constitution de la société le 24 octobre 1989.

3) QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF (499) parts d'une valeur nominale unitaire de SEIZE (16) Euros de la société GALERIES LAFAYETTE RELATIONS INTERNATIONALES, *Société A Responsabilité Limitée au capital de 8.000 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27, rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 379 969 298,*

Lesdites parts sont évaluées à la somme de 5 901 000 €

Origine de propriété

Les 499 parts de la société GALERIES LAFAYETTE RELATIONS INTERNATIONALES, objet de l'apport, ont été souscrites par la société apporteuse le 30 octobre 1990 lors de la constitution de la société.

Total titres de participation 7 670 564 €

- Prêts

Total prêts 124 830 €

Al Q Th

- Autres immobilisations financières

Total autres immobilisations financières (dépôts, cautionnements) 160 764 €

Total immobilisations financières 7 956 158 €

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE 420 364 025 €

B. ACTIF CIRCULANT ET CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

- Stocks de marchandises 30 063 805 €

- Créances clients et comptes rattachés 16 963 053 €

- Avances, acomptes versés sur commandes 15 084 €

- Autres créances d'exploitation 18 333 690 €

- Créances diverses 15 363 198 €

- Disponibilités 8 421 488 €

- Charges constatées d'avance 106 463 €

TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT 89 266 781 €

TOTAL DE L'ACTIF APORTE (A) + (B) 509 630 806 €

II. PRISE EN CHARGE DU PASSIF

En contrepartie du présent apport, GL HAUSSMANN s'engage à prendre en charge et à acquitter aux lieu et place de SAGL, partie du passif de cette dernière, tel qu'il figure ci-dessous :

- Provisions pour risques et charges 16 129 448 €

- Avances et acomptes reçus sur commandes 24 241 667 €

- Dettes Fournisseurs et comptes rattachés 148 375 339 €

- Dettes fiscales et sociales 30 127 373 €

- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés 5 840 140 €

- Autres dettes 3 872 440 €

- Comptes de régularisation 29 142 €

TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE 228 615 549 €

III. ACTIF NET APORTE

L'actif apporté étant évalué à 509 630 806 €
et

Le passif estimé à 228 615 549 €

Il en résulte que l'apport net de SAGL correspondant à sa branche complète d'activité du fonds de commerce de Paris Haussmann s'élève à 281 015 257 €.

IV. REMUNERATION DE L'APPORT

La valorisation de l'action GL HAUSSMANN ressortant à 532,85 € (159 855 € / 300 actions), SAGL recevra, en rémunération de son apport, 527 381 actions (281 015 257 € / 532,85 €) de 412 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées à émettre par la société GL HAUSSMANN à titre d'augmentation de son capital, lequel sera ainsi porté de 123 600 € à 217 404 572 €, divisé en 527 681 actions de 412 €.

Le montant net de l'apport s'élevant à 281 015 257 €
et la valeur nominale des actions rémunérant cet apport étant de (412 € x 527 381),
soit 217 280 972 €

La différence entre ces deux sommes, soit 63 734 285 €

sera portée à un compte de réserve dénommé « Prime d'apport » qui sera à la disposition de l'Actionnaire unique de GL HAUSSMANN et pourra recevoir toute affectation décidée par ce dernier.

Lesdites actions seront entièrement assimilées aux actions anciennes et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2010.

DEUXIEME PARTIE

PROPRIETE - JOUISSANCE

GL HAUSSMANN sera propriétaire et prendra possession des biens et droits à elle apportés à titre d'apport partiel d'actif, à compter du jour de la réalisation définitive dudit apport.

Jusqu'audit jour, la société apporteuse continuera à gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

De convention expresse, la société bénéficiaire en aura la jouissance à compter du 1^{er} janvier 2010. Autrement dit, il est stipulé que toutes les opérations réalisées depuis le 1^{er} janvier 2010 par la société apporteuse et concernant les activités et les biens apportés seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement pour le compte et aux profits et risques de GL HAUSSMANN.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents à l'activité et aux biens apportés incomberont à GL HAUSSMANN, ladite société acceptant dès maintenant de prendre au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors, comme tenant lieu de ceux existant au 31 décembre 2009.

Pour la détermination du résultat de l'activité apporté au titre de la période du 1^{er} janvier 2010 à la date de réalisation des apports, il sera fait comme si toutes les conventions nouvelles transmises à la société bénéficiaire des apports avaient juridiquement pris effet au 1^{er} janvier 2010 et, plus généralement, comme si la branche apportée avait été exploitée par celle-ci depuis le 1^{er} janvier 2010 sur la base des actifs (incorporels et corporels) décrits en première partie.

TROISIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

L'apport a lieu sous les charges et conditions ordinaires, de droit et de fait et notamment sous celles suivantes :

I. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE GL HAUSSMANN

a) La société GL HAUSSMANN prendra les biens et droits composant la branche d'activité à elle apportée, avec tous ses éléments corporels et incorporels dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

b) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés.

c) Elle reprendra l'ensemble du personnel de SAGL rattaché à la branche d'activité apportée, conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail.

d) Elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances apportées.

e) Elle supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits, objets de l'apport.

f) Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

g) Elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif apporté dans les termes et conditions d'actes ou titres de créances pouvant exister sauf à obtenir de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.

II. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE SAGL

Les apports sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

Le représentant de SAGL s'oblige à mettre à la disposition de la société GL HAUSSMANN et à lui délivrer, dès la réalisation de l'apport partiel d'actif, tous les biens et droits qui composeront les actifs à cette date, y compris ceux qui auraient été omis dans la désignation qui précède, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les titres de créance, tous contrats et toutes les archives s'y rapportant.

Il s'oblige également à fournir à GL HAUSSMANN tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans l'apport et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige notamment, à faire établir, à première réquisition de GL HAUSSMANN, tous actes complémentifs, réitératifs ou confirmatifs du présent apport et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

QUATRIEME PARTIE

DECLARATIONS

I. SUR LA SOCIETE APORTEUSE

- a) Que la société n'est pas actuellement en état de redressement ou de liquidation judiciaire. Qu'elle n'est pas actuellement (et n'est pas susceptible d'être ultérieurement), l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de l'activité apportée.
- b) Que la société apporteuse n'a contracté aucune interdiction de commerce.
- c) Que la société apporteuse a tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le traité et que la personne signataire en son nom et pour son compte est dûment autorisée pour la représenter.

II. SUR LES BIENS APPORTES

Que le fonds de commerce apporté à GL HAUSSMANN ne fait l'objet d'aucun nantissement et est de libre disposition entre les mains de la société apporteuse.

III. SUR LA SOCIETE BENEFICIAIRE

- a) Que la société bénéficiaire a tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le traité et que la personne signataire en son nom et pour son compte est dûment autorisée pour la représenter.
- b) Que les actions de la société bénéficiaire seront émises au bénéfice de la société apporteuse en pleine propriété, libres de toute restriction ou sûreté, option, gage, droit de tiers, promesse ou engagement de quelque nature que ce soit, mesure de saisie, nantissement, privilège ou droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété.
- c) Que la société apporteuse disposera de la pleine propriété des actions de la société bénéficiaire à compter de la date de la réalisation de l'apport.

CINQUIEME PARTIE

CONDITION SUSPENSIVE

Le présent apport est soumis à la condition suspensive suivante :

Approbation de la présente convention d'apport partiel d'actif par les Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires de SAGL et de GL HAUSSMANN en application de l'article L. 236-9 du Code de commerce.

La réalisation de cette condition suspensive devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2010 ; à défaut, le traité sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part et d'autre.

La réalisation de cette conditions suspensive sera suffisamment établie, vis à vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des procès-verbaux des délibérations des Assemblées générales des sociétés concernées.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

SIXIEME PARTIE

REGIME FISCAL

I. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des sociétés apporteuse et bénéficiaire de l'apport obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes ou autres obligations résultant de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif.

II. IMPOT SUR LES SOCIETES

Les sociétés apporteuse et bénéficiaire de l'apport sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés appartenant au même Groupe fiscal au sens de l'article 223 A du Code Général des Impôts ayant pour société mère, la Société par Actions Simplifiée MOTIER et le présent apport partiel d'actif a pour objet une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du code Général des Impôts.

Ainsi qu'il est convenu ci-dessus, l'apport partiel d'actif prendra effet au 1^{er} janvier 2010.

En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires produits depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de l'apport seront englobés dans le résultat de la société bénéficiaire de l'apport qui s'engage à établir sa déclaration de résultats, au titre de l'exercice en cours à la date de réalisation de l'apport, selon ce principe.

Les soussignés, es qualité, déclarent soumettre le présent apport partiel d'actif au régime spécial des fusions prévu aux articles 210-A et 210-B du Code Général des Impôts.

En conséquence, la société apporteuse prend l'engagement :

- de conserver pendant trois ans les titres remis en rémunération de l'apport,
- de calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, la société bénéficiaire de l'apport prend l'engagement :

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée se rapportant à la branche complète d'activité,
- De se substituer à la société apporteuse pour la réintégration des résultats se rapportant à la branche complète d'activité dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière,
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport, ou des biens qui leur sont assimilés en application des articles 210 A-5 et 210 A-6 du Code Général des Impôts, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société apporteuse,
- De réintégrer dans ses bénéfices imposables dans les conditions définies à l'article 210 A-d du Code Général des Impôts les plus-values dégagées lors de l'apport des immobilisations amortissables, sans omettre de réintégrer au résultat de l'exercice même de leur cession la fraction non encore réintégrée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration,
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations (ou que les biens qui leur sont assimilés en application des articles 210 A-5 et 210 A-6 du Code Général des Impôts) pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la société apporteuse,
- D'accomplir les formalités déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code Général des Impôts et joindre à la déclaration de ses résultats ainsi qu'à celle de la société apporteuse un état conforme au modèle de l'administration, dénommé ETAT DE SUIVI des plus-values faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul des résultats imposables de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III au Code Général des Impôts.

III. TVA

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis, du Code Général des Impôts, la transmission des actifs envisagée au présent traité est exemptée de TVA, dans la mesure où le présent apport emporte transmission d'une universalité de biens au profit de la société bénéficiaire de l'apport, cette dernière, ainsi que la société apporteuse étant toutes deux redevables de la TVA (BOI.A.6.06 du 20 mars 2006).

La société bénéficiaire de l'apport s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures desdits biens et procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si la société apporteuse avait continué à utiliser lesdits biens.

La société apporteuse et la société absorbée devront mentionner le montant total hors taxes de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera porté sur la ligne « autres opérations non imposables ».

En ce qui concerne les stocks appartenant à l'universalité transmise, le bénéficiaire de l'apport s'engage à soumettre à la TVA les cessions ou les livraisons à soi-même ultérieures.

IV. ENREGISTREMENT

Les parties déclarent que le présent apport entre dans le champ d'application du régime spécial prévu aux articles 816 et 817 du Code Général des Impôts.

En conséquence, le présent apport sera enregistré au droit fixe de 500 euros.

V. CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE

A. CONTRIBUTION FONCIERE DES ENTREPRISES

La présente opération n'ayant pas d'effet rétroactif au regard de la Contribution Foncière des Entreprises, la société bénéficiaire des apports remboursera à la société apporteuse la cotisation de Contribution Foncière des Entreprises mise en recouvrement au titre de l'année 2010 au nom de la société apporteuse à raison des branches complètes d'activité.

La société bénéficiaire des apports s'engage à souscrire avant le 31 décembre 2010 la déclaration provisoire prévue par l'article 1477-II du Code Général des Impôts à raison du changement d'exploitant relatif aux établissements transmis par la société apporteuse.

B. CONTRIBUTION SUR LA VALEUR AJOUTEE DES ENTREPRISES

La présente opération n'ayant pas d'effet rétroactif au regard de la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, la société bénéficiaire de l'apport remboursera à la société apporteuse la cotisation de Contribution sur la Valeur Ajoutée des entreprises acquittée par la société apporteuse à raison de la valeur ajoutée produite au titre de la période courant du 1^{er} janvier 2010 à la date de réalisation des apports par les branches complètes d'activité apportées.

SEPTIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

I. FORMALITES

- 1) GL HAUSSMANN remplira toutes les formalités légales de publicité relatives à l'apport effectué.
- 2) GL HAUSSMANN fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.
- 3 GL HAUSSMANN remplira, d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II. FRAIS ET DROITS

Les frais, droits d'enregistrement et honoraires auxquels donnera ouverture le présent apport partiel d'actif seront supportés par GL HAUSSMANN.

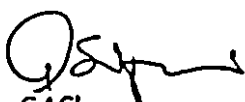
III. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font respectivement élection de domicile au siège de la société qu'elles représentent.

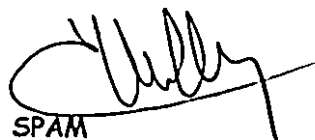
IV. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités d'inscriptions modificatives au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres qui seraient nécessaires, et d'une manière générale pour accomplir toutes formalités légales.

Fait à Paris, le 26 mai 2010
En 5 exemplaires



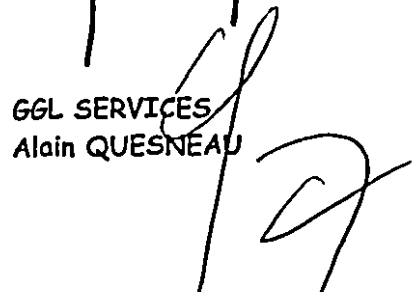
SAGL
Ugo SUPINO



SPAM
Michel ROULLEAU



GL HAUSSMANN
Philippe HOUZÉ



GGL SERVICES
Alain QUESNEAU

SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE
SA à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 26 668 206 €
Siège social : 40 bld Haussmann- PARIS 9^{ème}
542 094 065 RCS PARIS
--oOo--

REUNION DU DIRECTOIRE DU 25 MAI 2010

PROCES-VERBAL

Sur convocation de son Président, le Directoire s'est réuni le 25 mai 2010 à 15 h 30, sous la présidence de Monsieur Philippe HOUZÉ et en présence de Messieurs Ugo SUPINO et Nicolas HOUZÉ.

1. ARRETE DES PROJETS DE TRAITES D'APPORT PARTIEL D'ACTIE CONTENANT APPORT PAR LA SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SAGL) DE SON ACTIVITE GRANDS MAGASINS GALERIES LAFAYETTE ET DE SES SERVICES MUTUALISES GROUPE;

POUVOIRS A CONFERER A UN MEMBRE DU DIRECTOIRE A L'EFFET DE SIGNER LES TRAITES D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

EXPOSE

1- OPERATIONS D'APPORT ET CHRONOLOGIE

Monsieur Supino rappelle que six apports sont envisagés par la SAGL, soit dans l'ordre chronologique :

1° Apport à la SOCIETE PARISIENNE D'ACHATS ET DE MANUTENTION (SPAM) des branches complètes d'activité suivantes :

- branche complète d'activité de fourniture de prestations de services d'assistance et de coordination aux sociétés de la branche «grands magasins» exploitant des grands magasins sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE et NOUVELLES GALERIES, communément désignée comme branche d'activité siège branche Grands Magasins GL,
- branche complète d'activité internet

2° Apport à la société GROUPE GALERIES LAFAYETTE SERVICES (GGL SERVICES) de la branche complète d'activité de fourniture de prestations de services à l'ensemble des sociétés du groupe Galeries Lafayette, dénommée branche d'activité services mutualisés,

3° Apport à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN (GL HSM) de la branche complète d'activité constituée par le grand magasin du boulevard Haussmann à Paris 9ème, exploité principalement sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, LAFAYETTE HOMME, LAFAYETTE GOURMET et LAFAYETTE MAISON,

4° Apport à la SPAM des titres GL HSM (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à GL HSM), GALERIES LAFAYETTE VOYAGES, CONCEPT MARQUES PROPRES et LOGISTIQUE GALERIES LAFAYETTE,

5° Apport à la société MAGASINS GALERIES LAFAYETTE (MGL) du fonds de commerce du grand magasin exploité sous l'enseigne LAFAYETTE HOMME à BORDEAUX (33 000), 12 -14, rue de la Porte Dijaux,

6° Apport à SPAM des titres MGL (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à MGL).

Ces apports ayant nécessité de regrouper préalablement dans la SAGL 100% des titres de certaines sociétés détenus par sa filiale GMGL, SAGL a procédé, le 10 mai 2010, aux acquisitions de titres détaillées ci-dessous :

Société	Nombre de titres cédés	Cédant	Cessionnaire	Prix	Autorisations données par le Conseil de surveillance de la SAGL du 31 mars 2010
Magasins Galeries Lafayette (SAS)	6 640 actions (100 % du capital)	GMGL	SAGL	312.000.000 €	Autorisation article 19-3 des statuts (prix supérieur à 23 M€) + autorisation au titre des conventions réglementées
GL Voyages (SARL)	6 000 parts (57,7 % du capital)	GMGL	SAGL	2.020.000 €	Autorisation au titre des conventions réglementées
Concept Marques Propres (SAS)	5 000 actions (100 % du capital)	GMGL	SAGL	220.000 €	Autorisation au titre des conventions réglementées

Par ailleurs, ce jour, la SPAM a acquis la part sociale détenue par GMGL dans le capital de la société GALERIES LAFAYETTE DEUTSCHLAND GMBH moyennant le prix de 3 762 000 € (l'autorisation du Conseil de surveillance n'était pas requise pour cette cession compte tenu de son prix, inférieur à 10 millions d'euros).

2- MOTIFS ET BUTS DES APPORTS

Le constat : une organisation devenue complexe et manquant de lisibilité

Du fait de son histoire, SAGL cumule aujourd'hui des fonctions hétérogènes, en particulier celles de holding du Groupe, de siège de l'activité Grands Magasins, de société opérationnelle exploitant le fonds Paris Haussmann et de foncière.

Les autres activités opérationnelles de la Branche Grands Magasins Galeries Lafayette (ci-après dénommée « Branche GMGL ») sont dispersées entre plusieurs filiales directes et indirectes de SAGL.

Cet éclatement de l'organisation fonctionnelle de la Branche GMGL engendre une inévitable complexité des flux opérationnels et comptables.

L'organigramme actuel, qui est le fruit de cent ans d'histoire, est devenu très complexe et les flux opérationnels et comptables transitant par plusieurs sociétés manquent de lisibilité.

Les objectifs de la réorganisation juridique

Face à ce constat, il a été décidé de procéder à une réorganisation juridique de la SAGL, dont les grandes lignes ont été arrêtées par le Directoire du 18 mai 2009 et approuvées par le Conseil de surveillance du 3 juin 2009.

La réorganisation juridique vise à :

- simplifier et rationaliser l'activité de SAGL qui ne conserverait que ses fonctions de holding de détention d'éléments patrimoniaux du Groupe (titres, immobilier Haussmann, marques), de direction du Groupe dans le cadre des orientations stratégiques définies par MOTIER, sa société mère, et de prestataire de services d'assistance et de coordination à l'égard de ses filiales.
- regrouper l'activité grands magasins Galeries Lafayette, (soit les sociétés d'exploitation de grands magasins, les sociétés fournissant des services directement et exclusivement rattachés à l'exploitation des grands magasins ainsi que les services siège Branche GMGL) dans un sous groupe unique et distinct ayant à sa tête une société holding intermédiaire, la SPAM, qui assurerait le rôle de siège Branche GMGL.
- regrouper les services mutualisés du Groupe (soit les directions Comptabilité et Lafayette Achats de la SAGL) dans une société de services distincte, filiale à 100% de SAGL.

3- REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DES APPORTS

3.1 Régime juridique

Les apports seraient placés sous le régime juridique des scissions des articles L 236-16 à L 236-21 du Code de commerce.

Il est précisé que l'article L 236-16 du Code de commerce rend applicable aux scissions, les articles L 236-9 et L 236-10 du Code de commerce réglant le régime juridique des fusions.

3.2 Régime fiscal

- En matière d'IS, les apports partiels d'actifs seraient soumis au régime spécial des fusions prévu aux articles 210-A, 210-B et 210 B bis du Code Général des Impôts, ce régime impliquant l'engagement pour la SAGL de conserver pendant trois ans les titres reçus en rémunération des apports,
- La transmission des actifs envisagée serait exemptée de TVA conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts,
- En matière de droits d'enregistrement, seul le droit fixe de 500 € serait dû (articles 816 et 817 du Code Général des Impôts).

4- NOMINATION DE COMMISSAIRES A LA SCISSION

Deux Commissaires à la scission ont été désignés par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 16 février 2010; il s'agit de Messieurs :

- Olivier Robin – 34 rue de Turbigo – 75003 Paris
- Didier Kling – 41 avenue de Friedland – 75008 Paris

Leur mission a été limitée à l'émission du seul rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce par décision unanime des actionnaires de la société apporteuse et des sociétés bénéficiaires des apports.

5- ACTIFS NETS APPORTES

5.1 Méthode d'évaluation des apports

Conformément à la réglementation CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004, les apports impliquant des sociétés sous contrôle commun ont été évalués à la valeur comptable des biens, telle qu'elle existait dans les comptes annuels au 31 décembre 2009 de SAGL à l'exception de l'apport du fonds de commerce du grand magasin de Paris Haussmann qui a été évalué à la valeur réelle du fait de l'insuffisance de l'actif net comptable apporté.

L'utilisation des valeurs réelles, qui se traduit notamment par une revalorisation du fonds de commerce, s'est avérée indispensable pour permettre la constatation d'une valeur positive de l'actif net.

5.2 Actifs nets apportés et rémunération des apports

Le tableau joint en annexe met en évidence les actifs nets apportés par opération ainsi que la rémunération prévue en titres de la société bénéficiaire.

6 – CONSULTATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL

Les sociétés bénéficiaires des apports reprendront l'ensemble du personnel rattaché aux branches d'activité apportées en application de l'article L 1224-1 du code du travail ;

Ainsi au 1^{er} juillet 2010 (sur la base des données disponibles au 30 avril 2010), les contrats de travail de:

- 163 salariés SAGL, 65 salariés MGL et 11 salariés LOGISTIQUE GL seront transférés à GGL SERVICES
- 1 914 salariés SAGL seront transférés à GL HSM
- 490 salariés SAGL seront transférés à SPAM (471 relevant de l'activité siège branche GMGL et 19 de l'activité Internet)

Le Comité d'Entreprise de l'UES Haussmann a été :

- informé et consulté sur le projet de réorganisation dans son ensemble et a émis un avis favorable au cours de sa réunion du 8 octobre 2009,
- informé et consulté spécifiquement sur le projet de cession à la SPAM des titres Galeries Lafayette Deutschland GmbH détenus par la société GMGL et a émis un avis défavorable lors de sa réunion du 20 mai 2010.

Le Comité Central d'Entreprise de la société MGL a été informé, le 13 octobre 2009, sur la réorganisation juridique de la SAGL et sur l'apport du fonds de commerce de Bordeaux.

Le CCE a été informé et consulté, lors de la réunion des 3 et 4 décembre 2009, sur le projet de transfert des contrats du personnel MGL des CCR et CMR à GGL SERVICES sur lequel il a émis un avis défavorable.

Le Comité d'Etablissement LGL Isle D'Abeau a été informé et consulté, le 11 décembre 2009, sur le projet de transfert des contrats du personnel du CMR à GGL Services sur lequel il a émis un avis favorable.



7 – DATE D'EFFET DES APPORTS PARTIELS D'ACTIFS

Sur le plan juridique, les apports partiels d'actifs seront définitivement réalisés le jour de l'approbation des conventions d'apport partiel d'actif par les Assemblées générales extraordinaires de SAGL et des sociétés bénéficiaires des apports, soit le 30 juin 2010.

Des conditions suspensives supplémentaires ont été stipulées pour certains apports :

Conditions suspensives liées à la chronologie des apports

Ainsi, l'apport des titres GL HSM à la SPAM est subordonné à la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif par SAGL à GL HSM du fonds de commerce de Paris Haussmann. De la même manière, l'apport des titres MGL à la SPAM est subordonné à la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif par SAGL à MGL du fonds de commerce de Bordeaux Homme.

Condition suspensive liée à l'agrément de l'administration fiscale

L'apport du fonds de commerce de Bordeaux est subordonné à l'agrément de l'opération par l'administration fiscale en application de l'article 210 B 3 du CGI, ce qui peut avoir pour effet de reporter la date de réalisation de cette opération et de l'opération d'apport des titres MGL à SPAM qui en découle.

Sur les plans comptable et fiscal, les opérations d'apport rétroagiront au 1^{er} janvier 2010, sauf en ce qui concerne les apports de titres (apports 4 et 6).

DECISION DU DIRECTOIRE

Après en avoir délibéré, le Directoire approuve à l'unanimité le texte des projets de traités qui lui sont soumis et confère à Monsieur Ugo SUPINO, membre du Directoire, tous pouvoirs à l'effet de procéder à leur mise en forme définitive, signer les actes définitifs, accomplir les formalités de publicité légale et d'une manière générale, de prendre toutes mesures utiles pour assurer la réalisation des apports partiels d'actifs.

2. POUVOIRS A CONFERER AU PRESIDENT A L'EFFET DE SIGNER LES DECLARATIONS DE CONFORMITE PRESCRITES PAR L'ARTICLE L 236-6 ALINEA 3 DU CODE DE COMMERCE

Le Directoire donne mandat à son Président à l'effet de signer, au nom de la société, les déclarations de conformité prescrites par l'article L 236-6 alinéa 3 du Code de commerce.

3. CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES : FIXATION DE SON ORDRE DU JOUR

Le Directoire décide de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour le

Mercredi 30 juin à 10 h 15
au siège social (salle du Conseil),

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

❖ Rapport du Directoire à l'Assemblée Générale Extraordinaire ;

❖ Rapport des Commissaires à la scission sur les opérations d'apports partiels d'actifs ;

1 - Apport partiel d'actif par la société à la SOCIETE PARISIENNE D'ACHATS ET DE MANUTENTION (SPAM) de la branche complète d'activité de fourniture de prestations de services d'assistance et de coordination aux sociétés de la branche «grands magasins» exploitant des grands magasins sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE et NOUVELLES GALERIES, communément désignée comme branche d'activité siège branche Grands Magasins GL et de la branche complète d'activité internet ;

❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;

❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;

❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;

2 - Apport partiel d'actif par la société à la société GROUPE GALERIES LAFAYETTE SERVICES (GGL SERVICES) de la branche complète d'activité de fourniture de prestations de services à l'ensemble des sociétés du groupe Galeries Lafayette, dénommée branche d'activité services mutualisés ;

❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;

❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;

❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;

3 - Apport partiel d'actif par la société à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN (GL HSM) de la branche complète d'activité constituée par le grand magasin du boulevard Haussmann à Paris 9ème, exploité principalement sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, LAFAYETTE HOMME, LAFAYETTE GOURMET et LAFAYETTE MAISON ;

❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;

❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;

❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;

4 - Apport partiel d'actif par la société à la SPAM des titres GL HSM (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à GL HSM), GALERIES LAFAYETTE VOYAGES, CONCEPT MARQUES PROPRES et LOGISTIQUE GALERIES LAFAYETTE ;

❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;

❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;

❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;

5 - Apport partiel d'actif par la société à la société MAGASINS GALERIES LAFAYETTE (MGL) du fonds de commerce du grand magasin exploité sous l'enseigne LAFAYETTE HOMME à BORDEAUX (33 000), 12 -14, rue de la Porte Dijeaux ;

- ❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;
- ❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;
- ❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;

6 - Apport partiel d'actif par la société à la SPAM des titres MGL (y compris ceux reçus en rémunération de l'apport à MGL) ;

- ❖ Approbation dans toutes ses dispositions du traité d'apport ;
- ❖ Rémunération dudit apport en titres de la société bénéficiaire ;
- ❖ Date de réalisation définitive de l'opération ;
- ❖ Comme conséquence des apports partiels d'actifs, modification de l'article 3 des statuts. relatif à l'objet social

En conséquence, il arrête le texte des résolutions et le rapport à soumettre à ladite Assemblée.

4. CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE DES PORTEURS D'OBLIGATIONS - FIXATION DE SON ORDRE DU JOUR

Le Directoire décide de réunir les porteurs d'obligations en Assemblée Générale le :

**Mardi 15 juin à 14 heures
au siège social (salle du conseil- 7^{ème} étage)**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- rapport du Directoire sur les opérations de réorganisation internes au groupe Galeries Lafayette ;
- Approbation des opérations de réorganisation internes sous forme d'apports partiels d'actifs soumis au régime juridique des scissions ;
- Approbation du changement d'objet social résultant des opérations de réorganisation interne.

En conséquence, il arrête le texte des résolutions et le rapport à soumettre à ladite Assemblée.

ACTIFS NETS APPORTES PAR OPERATION

	Apport à SPAM des branches GMGL et Internet		Apport à GGL SERVICES des services mutualisés	Apport à GL HAUSSMANN du magasin Hausmann	Apport de titres à SPAM	Apport à MGL du magasin de Bordeaux	Apport à SPAM des titres MGL
1	ACTIF	132.123.816 €	10.039.746 €	3.509.824 €	509.630.806 €	294.971.883 €	312.272.123 €
2	PASSIF pris en charge	72.454.095 €	1.191.362 €	3.105.059 €	228.615.549 €	0 €	0 €
3	ACTIF NET APPORTE	59.669.721 €	8.848.384 €	404.765 €	281.015.257 €	272.123 €	312.272.123 €
	<u>Méthode d'évaluation</u>	Valeur nette comptable des biens		Valeur nette comptable des biens	Valeur réelle (cf 4 ci-dessous)	Valeur nette comptable des biens	Valeur nette comptable des biens
4	MODE DE DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS - <u>valorisation des apports</u>	Valeur nette comptable des éléments transférés = a) branche d'activité GMGL : 59 669 721 € b) branche d'activité Internet : 8.848.384 € total (a) + (b) = 68.518.105 €		Valeur nette comptable des éléments transférés = 404.765 €	Méthode multicritères : a) multiples de comparables pour déterminer la valeur d'entreprise b) revenus prévisionnels : - actualisation des flux de trésorerie futurs (méthode DCF) -actualisation du surprofit = 281.015.257 €	Moyenne des résultats obtenus en appliquant ces 2 méthodes : a) capitalisation des loyers versés au titre de la location- gérance sous déduction des loyers b) multiple du CA TTC exprimé en mois de CA (a) + (b) : 2 = 3.000.000 €	a) prix d'acquisition des titres acquis le 10 mai 2010 : 312.000.000 € b) valeur retenue pour la parité s'agissant des titres reçus en rémunération de l'apport de Bordeaux = 3.000.000 € (a) + (b) = 315.000.000 €

¹ Pour la valorisation des titres apportés, il a été retenu les méthodes de valorisation suivantes :

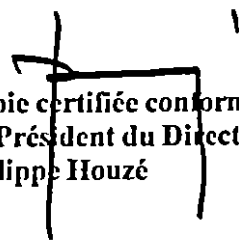
- > 527 381 actions GL HAUSSMANN résultant de l'apport à GL HAUSSMANN du fonds de commerce du magasin de Paris Hausmann, valorisées à 281 015 257 €, après réévaluation du fonds de commerce et comptabilisation de provisions complémentaires
- > 300 actions GL HAUSSMANN détenues avant l'apport, valorisées à la situation nette de GL HAUSSMANN au 31/12/2009, soit 159 855 €
- > 5 000 actions CONCEPT MARQUES PROPRES acquises le 10 mai 2010, pour un montant de 220 000 €
- > 10 399 parts GALERIES LAFAYETTE VOYAGES dont 6 000 parts acquises le 10 mai 2010, valorisées selon les méthodes rétrospectives recommandées par l'administration fiscale à un montant global de 3.496.660 €
- > 105 900 actions LGL valorisées selon les méthodes rétrospectives recommandées par l'administration fiscale pour un montant de 12 692 244 €

[Signature]

<u>- valorisation de la société bénéficiaire</u>		Situation nette comptable = 4.283.000 €	Situation nette comptable = 7.488.700 €	Situation nette comptable = 159.855 €	Situation nette comptable = 4.283.000 €	Méthode multicritères préconisée par l'administration fiscale = 312.000.000 €	Situation nette comptable = 4.283.000 €
		Soit valeur d'une action SPAM (4.283.000 € : 7.539 actions) = 568,11 €	Soit valeur d'une action GGL Services (7.488.700 € : 180.720 actions) = 41,43 €	Soit valeur d'une action GL Haussmann (159.855 € : 300 actions) = 532,85 €	Soit valeur d'une action SPAM (4.283.000 € : 7.539 actions) = 568,11 €	Soit valeur d'une action MGL (312.000.000€ : 6 640 actions) = 46 988 €	Soit valeur d'une action SPAM (4.283.000 € : 7.539 actions) = 568,11 €
5	AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE	14.713.932 € (120.606 actions X 122 €)	156.272 € (9.767 actions x 16 €)	217.280.972 € (527.381 actions x 412 €)	63.905.308 € (523.814 actions x 122 €)	6.400 € (64 actions x 100 €)	67.645.340 € (554.470 actions x 122 €)
6	PRIME D'APPORT (3) - (5)	53.804.173 €	248.493 €	63.734.285 €	231.066.575 €	265.723 €	244.626.783 €

5

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 25.


Copie certifiée conforme
Le Président du Directoire
Philippe Houzé

ANNEXE 1

CONTRAT DE SOUS LICENCE D'USAGE DE MARQUES

entre

44 GALERIES LAFAYETTE – 44 GL

et

GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN - GL HAUSSMANN

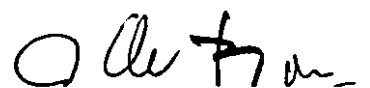
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'O. de la...'. The signature is written in a cursive, flowing style.

TABLE DES MATIERES

- 1. DEFINITIONS**
- 2. DROITS CONCEDES**
- 3. REDEVANCE**
- 4. CONTROLE DE QUALITE**
- 5. GARANTIE –INDEMNISATION**
- 6. USAGE ET PROTECTION DES MARQUES**
- 7. PROPRIETE DES ENREGISTREMENTS DE MARQUES**
- 8. CONTREFACON CONCURRENCE DELOYALE**
- 9. ENTREE EN VIGUEUR DUREE**
- 10. COUTS ET DEPENSES**
- 11. TRANSFERT CESSION**
- 12. NOTIFICATIONS**
- 13. TITRES DES ARTICLES**
- 14. ENTIER ACCORD**
- 15. DROIT APPLICABLE et REGLEMENT DES [DESACCORDS, DIFFERENDS et] LITIGES**

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 Liste des demandes d'enregistrement et enregistrements des « Marques »

Le présent contrat (ci-après le « Contrat ») est conclu entre

La société « **44 GALERIES LAFAYETTE – 44 GL** » société par actions simplifiées au capital de 147 184 338 € ayant son siège social, 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 116 329 ci-après dénommée le «**CONCEDANT**»,

ET

La société « **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN – GL HAUSSMANN** », Société par Action Simplifiée au capital de 217 404 572 €, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 Paris, identifiée sous le numéro 572 062 594 RCS Paris ci-après dénommée le «**LICENCIE** »,

Les parties sont aussi ci-après dénommées ensemble « **PARTIES** » ou individuellement « **PARTIE** ».

PREAMBULE

Le **CONCEDANT** est titulaire de droits d'usage sur des « **MARQUES** », droits qui lui ont été concédés, par un contrat de licence, entré en vigueur le 1er juillet 2010, englobant l'autorisation de concéder des sous licences, sous certaines conditions, par la société anonyme dite « **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE** », ayant son siège social 40 boulevard Haussmann, 75009 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 094 065, (ci-après dénommée « **SAGL** »),

Le **LICENCIE** est désireux de pouvoir exploiter les **MARQUES** et le **CONCEDANT** accepte de lui concéder les droits nécessaires, aux conditions et sous les réserves exprimées dans le présent Contrat.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 DEFINITIONS

Les termes et expressions suivantes auront dans le Contrat les significations précisées ci-après à moins que le contexte n'en exige autrement :

« **CHARTE GRAPHIQUE** » : signifie le document dans lequel sont définies les règles graphiques et autres d'usage des **MARQUES**.

« **CO-BRANDING (CO-MARQUAGE)** » : a la signification qui figure dans la **CHARTE GRAPHIQUE**.

« **CORNER** » : signifie un espace de vente d'un magasin, d'un établissement ou d'une entité, dédié à une marque quelconque.

« **ENSEIGNE** » signifie le signe servant à identifier un **CORNER** d'un magasin, d'un établissement ou d'une entité ou un établissement d'une entité

« **Etablissement** » signifie un établissement physique de vente au détail ayant un numéro SIRET propre.

« **FILIALE** » signifie toute entité dans laquelle la **MAISON MERE** détient directement ou indirectement plus de 50% (cinquante pour cent) ou qui rentre dans le périmètre de consolidation.

« **MAISON MERE** » signifie l'entité qui détient directement ou indirectement plus de 50 % (cinquante

pour cent) dans le capital social du **CONCEDANT**, au jour de l'entrée en vigueur du Contrat.
« **MARQUES** » signifie l'ensemble des Marques objet du présent contrat et dont les demandes d'enregistrement et enregistrements sont identifiés en Annexe 1 .

« **Noms de Domaine** » signifie les noms de domaine « gTLD » (generic Top Level Domains) et les noms de domaine « ccTLD ».

« **Noms de Domaine Locaux** » signifie les noms de domaine « ccTLD » (country code Top Level Domains) dont l'enregistrement s'effectue par pays.

« **PRODUITS** » signifie les produits qui sont et seront désignés par les libellés des demandes d'enregistrement/enregistrements des **MARQUES**.

« **SERVICES** » signifie les services qui sont et seront désignés par les libellés des demandes d'enregistrement/enregistrements des **MARQUES**.

« **TERRITOIRE** » signifie le pays dans lequel est situé le siège social (ou le principal établissement) du **LICENCIE**.

« **VENTES NETTES** » signifie le chiffre d'affaires net, hors taxes, des ventes de **PRODUITS** réalisées en utilisant les **MARQUES** par un Etablissement d'un sous licencié, dans le **TERRITOIRE**, après déduction des remises, ristournes ou rabais, frais de fret...

Sont exclues les ventes de produits alimentaires, ainsi que les ventes de **SERVICES** notamment les services en rapport avec la restauration, ceux rendus par une agence de voyages, ceux rendus dans le cadre de listes de mariage

ARTICLE 2 DROITS CONCEDES

2.1 Le **CONCEDANT** concède au **LICENCIE** qui accepte, une **LICENCE TOTALE**, non exclusive, des **MARQUES** pour identifier les **PRODUITS** et **SERVICES**, dans le **TERRITOIRE**, moyennant le paiement d'une redevance, comme stipulé à l'Article 3 ci-après, pour une durée telle que définie à l'Article 9 ci-après.

2.2 Les droits concédés ci-dessus englobent le droit pour le **LICENCIE**

(i) sans avoir à solliciter l'accord préalable, écrit du **CONCEDANT**, d'adopter et d'utiliser l'une quelconque des **MARQUES**, à titre

- d'ENSEIGNE et/ou
- de nom d'un CORNER

(ii) sous réserve d'avoir sollicité et obtenu l'accord préalable, écrit du **CONCEDANT**, d'adopter et d'utiliser l'une quelconque des **MARQUES**, à titre

- de dénomination sociale et/ou
- de nom commercial,

Dans le cas présent l'accord est réputé acquis pour l'utilisation de la dénomination
« **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN - GL HAUSSMANN** »

Le **LICENCIE** s'engage irrévocablement à modifier cette dénomination sociale pour en exclure la **MARQUE** qu'elle englobe à la date d'expiration du Contrat, et à prendre, dès cette date d'expiration toutes les dispositions nécessaires à cette fin, de façon que cette modification soit effective et puisse être inscrite au Registre du Commerce ou auprès de l'organisme équivalent, au plus tard dans les 6 (six) mois suivants la date d'expiration du Contrat;

En cas de changement de dénomination sociale intégrant à nouveau l'une quelconque des **MARQUES**, l'accord sera sollicité par notification du **LICENCIE** au **CONCEDANT**. Le



CONCEDANT s'engage à faire connaître sa réponse par notification au LICENCIE, dans un délai de 3 (trois) semaines, à compter de la notification du LICENCIE. La décision du CONCEDANT à ce sujet sera définitive; Cet accord sera donné sous les mêmes conditions d'engagement de retrait en cas d'expiration ou de rupture du contrat pour quelque motif que ce soit.

(iii) d'effectuer, à ses frais, toute Campagne Publicitaire relative aux MARQUES, en rapport avec les PRODUITS et/ou SERVICES dans le TERRITOIRE, sous réserve de respecter strictement les règles de la CHARTE GRAPHIQUE.

Compte tenu de l'importance de la clientèle internationale pour le magasin Galeries Lafayette du boulevard Haussmann, il est expressément convenu que le LICENCIE peut effectuer toute campagne publicitaire et commerciale pour ce Magasin en dehors du TERRITOIRE et sans limitation géographique, sous les mêmes réserves que ci-dessus.

2.3 Les droits concédés n'emportent pas autorisation d'enregistrer un nom de domaine englobant l'une quelconque des MARQUES sauf accord préalable et exprès du CONCEDANT.

Le cas échéant si une autorisation était concédée, elle ne le sera que sous réserve de l'engagement irrévocable du LICENCIE, pris ici par ce Contrat:

(i) soit, sur simple demande notifiée du CONCEDANT, de restituer au CONCEDANT, sans contrepartie financière ni remboursement d'aucune dépense, les enregistrements de Noms de Domaine correspondants, obtenus pendant la durée de validité du Contrat et jusqu'au jour de son expiration et quelque soit le motif d'expiration du Contrat,

(ii) soit, sur simple demande notifiée du CONCEDANT, d'obtenir la radiation de tels enregistrements de Noms de Domaine lorsque la réglementation en vigueur fait obstacle à une restitution en faveur du CONCEDANT ou que le CONCEDANT préfère que cette radiation soit sollicitée plutôt qu'une restitution en sa faveur.

2.4 Les droits concédés ci-dessus n'englobent pas le droit pour le LICENCIE d'utiliser les MARQUES dans le cadre d'opérations de CO-BRANDING, sauf accord préalable et exprès du CONCEDANT. Dans ce cas le licencié devra observer strictement les règles définies à ce sujet dans la CHARTE GRAPHIQUE.

ARTICLE 3 REDEVANCE

3.1 Le LICENCIE s'engage à verser au CONCEDANT, pendant la durée du contrat, une redevance calculée sur la base du montant des VENTES NETTES réalisées par la Société et dont le taux est fixé, à l'entrée en vigueur du contrat, à 1% (un pour cent)

Cette redevance ne sera due que :

- (i) si le LICENCIE réalise effectivement un bénéfice d'exploitation net d'IS
- (ii) et à la condition que le LICENCIE réalise également, un « surprofit », attribuable aux MARQUES. Ce « surprofit » est estimé à 20 % (vingt pour cent) du résultat net d'exploitation, avant déduction de la redevance et après Impôt sur les sociétés (IS), du LICENCIE diminué de la rémunération nette d'IS des capitaux permanents nécessaires à leur exploitation, calculée en fonction soit du taux de placement des excédents de trésorerie, soit du coût moyen pondéré du capital.

3.2 Les conditions ci-dessus sont fixées pour les 3 premières années du contrat et les parties conviennent d'ores et déjà de réviser le taux de redevance avant le 31 décembre 2012 en fonction de l'évolution du surprofit annuel tel que définit sous le paragraphe 3.1 ci-dessus au titre des exercices 2010, 2011 et 2012.

Si, à l'issue de ces concertations, les PARTIES ne parviennent pas à un accord, elles soumettront le désaccord à l'arbitrage de la MAISON MERE, comme prévu à l'Article 15 ci-après. L'arbitrage de la MAISON MERE à ce sujet sera définitif.

3.3 Le LICENCIE s'engage à fournir, pendant la durée du Contrat, au CONCEDANT, tous les semestres, dans le mois suivant le dernier jour de la période semestrielle écoulée, un rapport détaillé écrit, émanant de la Direction Comptable en charge de la comptabilité branche Galeries Lafayette, relatif aux VENTES NETTES réalisées par le LICENCIE. Le premier rapport devra parvenir au CONCEDANT au 31 janvier 2011, au plus tard, le deuxième au 31 juillet 2011, au plus tard, et ainsi de suite.

3.4 Simultanément à la fourniture au CONCEDANT des rapports précités et selon le même calendrier, le LICENCIE devra payer au CONCEDANT la redevance au taux spécifié ci-dessus. Tous les paiements devront être effectués, en Euros, par virement sur le compte mentionné ci-après

.....

ou à tout autre compte qui sera ultérieurement notifié par le CONCEDANT au LICENCIE.

3.5 Le CONCEDANT pourra, pas plus souvent qu'une fois par an, pendant les jours ouvrés et les heures habituelles de travail du LICENCIE, faire réaliser par *[une personne compétente ou]* un expert comptable dûment habilité, choisi par le CONCEDANT, un audit des registres et de la comptabilité du LICENCIE, sous réserve d'en avoir informé le LICENCIE, par notification adressée 15 (quinze) jours, au moins, avant la venue de la personne réalisant l'audit. Cet audit sera réalisé aux frais du CONCEDANT.

Si l'audit révèle une erreur supérieure à 3% (trois pour cent) dans le montant de la redevance versée par le LICENCIE au CONCEDANT, le CONCEDANT le notifiera au LICENCIE en précisant les régularisations nécessaires. Le LICENCIE s'engage à procéder aux régularisations nécessaires, y compris les éventuels paiements complémentaires, dans un délai d'1 (un) mois, à compter de la notification du CONCEDANT informant le LICENCIE de l'erreur constatée.

3.6 Les redevances perçues par le CONCEDANT en application du Contrat seront considérées définitivement acquises par le CONCEDANT. Le LICENCIE s'engage à ne pas en solliciter le remboursement total ou partiel, pour quelque motif que ce soit y compris l'annulation ou la déchéance de l'un ou plusieurs des enregistrements de l'une quelconque des MARQUES.

ARTICLE 4 CONTROLE DE QUALITE

4.1 Le CONCEDANT reconnaît que l'activité exercée par le LICENCIE au jour de l'entrée en vigueur du Contrat est conforme à ses exigences de qualité.

4.2 Le LICENCIE s'engage à n'utiliser les MARQUES qu'en rapport avec des PRODUITS et SERVICES, d'un niveau de qualité qui ne sera pas inférieur au niveau de qualité de l'activité du LICENCIE telle que constatée par le CONCEDANT au jour de l'entrée en vigueur du Contrat.

4.3 Le LICENCIE s'engage à fournir au CONCEDANT, sur demande notifiée par celui-ci, de temps à autre, comme raisonnablement demandé par le CONCEDANT, des échantillons des PRODUITS identifiés sous les MARQUES ou des éléments montrant la prestation des SERVICES identifiés sous les MARQUES. Si la qualité des PRODUITS et SERVICES constatée par le CONCEDANT n'apparaît pas atteindre le niveau de qualité défini en 4.2 ci-dessus, le CONCEDANT le notifiera au LICENCIE qui devra porter remède aux carences constatées dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la notification du CONCEDANT.

ARTICLE 5 GARANTIE -INDEMNISATION

5.1 Le CONCEDANT, au jour de l'entrée en vigueur du Contrat, ne garantit que :

- l'existence matérielle des demandes d'enregistrement et enregistrements des MARQUES listés en Annexe 1

5.2 Le CONCEDANT ne garantit pas qu'au jour de l'entrée en vigueur du Contrat

- les enregistrements des MARQUES sont valables ;
- les MARQUES pour identifier des PRODUITS et/ou SERVICES dans le TERRITOIRE ne sont pas contrefaites par des tiers ;
- l'exploitation des MARQUES pour identifier des PRODUITS et/ou SERVICES dans le TERRITOIRE ne contrefait pas de droits de propriété intellectuelle de tiers.

5.3 Le CONCEDANT garantit qu'il a reçu le droit de concéder une sous licence des MARQUES

ARTICLE 6 USAGE ET PROTECTION DES MARQUES

6.1 Le LICENCIE déploiera ses meilleurs efforts pour assurer l'exploitation des MARQUES concédées.

6.2 Le LICENCIE s'engage irrévocablement à ne jamais utiliser l'une quelconque des MARQUES en association avec le mot « groupe » ou avec la traduction du mot « groupe » dans quelque langue que ce soit et/ou la translittération du mot « groupe » dans des caractères autres que Latins, dans quelque pays que ce soit pour identifier quelque PRODUIT et/ou SERVICE que ce soit.

6.3 Lors de son utilisation des MARQUES, le LICENCIE s'engage, à respecter la CHARTE GRAPHIQUE, y compris les modifications de celle-ci qui lui seront notifiées par le CONCEDANT. Dans un tel cas, le LICENCIE disposera d'un délai de 6 (six) semaines à compter de la notification du CONCEDANT pour effectuer les modifications nécessaires pour respecter la nouvelle CHARTE GRAPHIQUE.

Le LICENCIE pourra cependant continuer à écouler librement les PRODUITS et SERVICES identifiés sous les MARQUES en conformité avec la CHARTE GRAPHIQUE périmée, qui seraient en stock, au jour de la notification de la modification de la CHARTE GRAPHIQUE par le CONCEDANT.

6.4 Dans le cadre de son utilisation des MARQUES, le LICENCIE s'engage à ne pas accomplir d'actes susceptibles, directement ou indirectement d'affaiblir ou d'avilir les MARQUES ou de porter atteinte à leur réputation ou de porter préjudice au CONCEDANT.

ARTICLE 7 PROPRIETE DES ENREGISTREMENTS DES MARQUES

7.1 Le CONCEDANT s'engage, pendant toute la durée du Contrat, (i) à veiller à ce qu'il soit procédé, sans frais pour le LICENCIE, au renouvellement et autres opérations nécessaires au maintien en vigueur des enregistrements des MARQUES objet du présent contrat.

7.2 Le CONCEDANT s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que soit obtenu l'enregistrement des demandes d'enregistrement des MARQUES non encore acceptées à l'enregistrement au jour de l'entrée en vigueur du Contrat,

Ni le CONCEDANT ni la Société Anonyme des Galeries Lafayette, propriétaire des MARQUES, ne pourront être tenus pour responsables si, malgré les efforts, déployés, l'enregistrement de l'une quelconque des demandes d'enregistrement ou le renouvellement d'un enregistrement des MARQUES n'est pas accordé et le LICENCIE renonce par avance à toute revendication et indemnisation auprès du CONCEDANT et de SAGL à ce sujet.

7.3 Dans l'hypothèse où un ou plusieurs enregistrements des MARQUES viendraient à être annulés ou radiés, pour quelque motif que ce soit, le CONCEDANT ne sera pas tenu de verser quelque indemnisation que ce soit au LICENCIE mais le CONCEDANT devra en informer le LICENCIE par notification. Le CONCEDANT et le LICENCIE se concerteront alors pour déterminer d'un commun

accord la meilleure solution à adopter dans l'intérêt commun des PARTIES y compris la solution d'une cessation d'usage de la MARQUE concernée, dans le pays concerné. La décision du CONCEDANT à ce sujet sera finale.

7.4 Le LICENCIE s'interdit de solliciter, de chercher à solliciter ou d'aider quiconque à solliciter, l'enregistrement à titre de marque, dans quelque pays que ce soit, de l'une quelconque des MARQUES, seule ou en association avec quelque élément que ce soit, ou de signes susceptibles de confusion avec l'une quelconque des MARQUES pour identifier quelque produit ou service que ce soit, dans quelque pays que ce soit ;

7.5 Le LICENCIE s'engage à procéder à ses frais, à la radiation de toutes les inscriptions dont le Contrat aura fait l'objet, dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la date d'expiration du Contrat et quelque soit le motif d'expiration du Contrat.

ARTICLE 8 CONTREFACON – CONCURRENCE DELOYALE

8.1 Le LICENCIE s'engage, dès qu'il en aura connaissance, à notifier au CONCEDANT tous agissements présumés de contrefaçon ou de concurrence déloyale relatifs aux MARQUES, dans le domaine d'activités des PRODUITS et SERVICES, dans le TERRITOIRE.

8.2 Le CONCEDANT décidera, à sa seule discrétion et à ses seuls frais, risques et profits, de l'introduction d'une action. Si le CONCEDANT en accord avec SAGL décide de l'introduction de l'action, le LICENCIE sera tenu de leur apporter toute assistance raisonnablement nécessaire. Dans un tel cas le LICENCIE ne supportera aucun coût et ne bénéficiera pas des profits éventuels et notamment des dommages intérêts perçus.

8.4 Si le LICENCIE vient à être poursuivi par un tiers, en raison de son utilisation, conforme aux stipulations du Contrat, de l'une quelconque des MARQUES, il en informera aussitôt le CONCEDANT par notification. Les PARTIES se réuniront alors dans les plus brefs délais pour décider de l'attitude à adopter dans cette défense. En cas de désaccord entre les PARTIES sur l'attitude à adopter dans cette défense, les PARTIES feront appel à l'arbitrage interne de la MAISON MERE prévu à l'Article 15 ci-après. La décision de la MAISON MERE à ce sujet sera définitive.

ARTICLE 9 ENTREE EN VIGUEUR – DUREE -EXPIRATION

9.1 Le présent Contrat entrera en vigueur au jour de sa signature par les PARTIES et restera en vigueur pendant une première période de 10 (dix) années, à compter de cette date de signature et sera ensuite renouvelé, par tacite reconduction, par période successive de 10 (dix) année, sauf dénonciation par l'une des PARTIES, notifiée à l'autre, 12 (douze) mois, au moins, avant l'expiration de chaque période en cours, sauf expiration intervenant pour l'un ou l'autre des motifs énumérés ci-après.

9.2 Le Contrat expirera, si l'un ou l'autre des événements ci-après advient :

9.2.1 Le Contrat expirera automatiquement, sans qu'il soit besoin d'une notification du CONCEDANT à ce sujet, dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :

(i) si la participation directe ou indirecte de la MAISON MERE dans le capital social du LICENCIE devient inférieure à 50% (cinquante pour cent);

(ii) si le LICENCIE est déclaré insolvable ou fait l'objet d'une procédure quelconque d'apurement du passif (redressement ou liquidation judiciaire) ;

(iii) si le Contrat est transféré par quelque acte ou opération que ce soit du LICENCIE en

faveur d'une entité autre qu'une FILIALE, sans le consentement préalable écrit du CONCEDANT.

9.2.2 Dans l'hypothèse où le contrat de licence du 1er juillet 2010, par lequel le CONCEDANT a reçu de la Société Anonyme des Galeries Lafayette droit de concéder la présente sous licence, venait à expirer, pour quelque motif que ce soit, le présent Contrat se poursuivra directement avec la Société Anonyme des Galeries Lafayette aux mêmes conditions. Le CONCEDANT en informera le LICENCIE par tout moyen.

9.2.3 Dans l'hypothèse où l'une des PARTIES considère que l'autre PARTIE ne respecte pas l'une quelconque de ses obligations contractuelles, elle le notifiera à l'autre PARTIE en exposant les manquements constatés. La PARTIE défaillante devra remédier à ses carences dans un délai de 2 (deux) mois, à compter de la notification signalant les manquements constatés et en informer l'autre PARTIE par notification dans ce même délai. Si, à l'expiration de cette période de 2 (deux) mois, la PARTIE défaillante n'a pas remédié à ses carences ou fournies à l'autre PARTIE des explications justifiant ces carences, l'autre PARTIE pourra lui notifier la résiliation du Contrat avec effet immédiat.

9.3 A l'expiration du Contrat pour quelque motif que ce soit :

9.3.1 Les droits concédés au LICENCIE par le Contrat expireront automatiquement sans que le LICENCIE puisse prétendre à quelque indemnité que ce soit et

(i) le LICENCIE devra cesser toute utilisation des MARQUES, dans le TERRITOIRE, à quelque titre que ce soit et notamment à titre de dénomination sociale, nom commercial, ENSEIGNE, CORNER, Nom de Domaine, de site Web correspondant, et de marque, dans quelque support que ce soit y compris dans les sites Web, sous réserve des stipulations des paragraphes 9.3.2 ou 9.3.3 ci-après; et

(ii) le LICENCIE devra rétrocéder au CONCEDANT, sans frais pour le CONCEDANT, tout enregistrement de Noms de Domaine constitué de ou englobant l'une quelconque des MARQUES obtenu conformément aux stipulations du paragraphe 2.3 ci-dessus, en son nom ou, au choix et à la demande du CONCEDANT, ou si la cession n'est pas possible en application de la réglementation locale, obtenir la radiation des enregistrements de Noms de Domaine en question; et

(iii) le LICENCIE devra soit offrir au CONCEDANT, sans frais pour le CONCEDANT, soit détruire toute documentation et matériel promotionnel ou publicitaire portant mention de l'une quelconque des MARQUES; et

(iv) le LICENCIE devra faire cesser toute manifestation publicitaire ou Campagne Publicitaire en cours, relative à l'une quelconque des MARQUES, à moins d'une autorisation expresse écrite du CONCEDANT autorisant la poursuite de ladite manifestation publicitaire ou Campagne Publicitaire.

9.3.2 Si l'expiration du Contrat résulte de l'application de l'une ou l'autre des stipulations du paragraphe 9.2.1 ci-dessus,

(i) le LICENCIE sera tenu de respecter et s'engage à respecter les obligations lui incombant conformément aux stipulations du paragraphe 9.3.1 ci-dessus dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de l'expiration du Contrat ; et

(ii) le LICENCIE ne sera pas autorisé à écouler quelque stock de PRODUITS ou à continuer à fournir quelques SERVICES que ce soit identifiés sous l'une quelconque des MARQUES ou en utilisant l'une quelconque des MARQUES et devra faire parvenir au CONCEDANT tout stock de PRODUITS et tous éléments relatifs aux SERVICES identifiés sous l'une

quelconque des MARQUES, dans les 15 (quinze) jours suivant l'expiration du Contrat. Le CONCEDANT versera au LICENCIE, une contrepartie financière raisonnable déterminée sur des bases objectives, des PRODUITS et éléments relatifs aux SERVICES qui lui parviendront ainsi.

9.3.3 Si l'expiration du Contrat résulte de la terminaison du Contrat, sollicitée par le LICENCIE, à l'expiration de la première période de validité du Contrat ou à l'expiration d'une période de renouvellement ultérieure :

(i) le LICENCIE devra avoir respecté et s'engage à avoir respecté, au jour de l'expiration du Contrat, les obligations lui incombant en application des stipulations du paragraphe 9.3.1; et

(ii) le LICENCIE devra avoir écoulé tous ses stocks de PRODUITS et tous éléments relatifs aux SERVICES identifiés sous l'une quelconque des MARQUES au jour de l'expiration du Contrat.

9.3.4 Si l'expiration du Contrat résulte d'un manquement de l'une des PARTIES à ses obligations contractuelles, par application des stipulations du paragraphe 9.2.3 ci-dessus,

(i) le LICENCIE disposera d'un délai de 3 (trois) mois pour respecter les obligations lui incombant en application des stipulations du paragraphe 9.3.1 ; et

(ii) le LICENCIE disposera d'un délai de 3 (trois) mois pour écouler les stocks de PRODUITS et tous éléments relatifs aux SERVICES identifiés sous les MARQUES à moins qu'il ne soit autorisé par notification par le CONCEDANT à poursuivre si nécessaire cet écoulement au-delà de la période de 3 (trois) mois.

9.4 Sauf stipulation expresse contraire du Contrat, toutes les obligations du LICENCIE survivront à l'expiration du Contrat et le LICENCIE s'engage notamment à continuer à tenir tout registre nécessaire pour permettre un contrôle, un audit et à effectuer tout rapport et à payer au CONCEDANT les redevances qui lui sont dues en application des stipulations de l'Article 3 ci-dessus.

9.5 A compter de l'expiration du Contrat et quelque soit le motif de cette expiration et sauf autorisation de poursuite temporaire d'usage en application des paragraphes ci-dessus du présent Article 9, le LICENCIE s'interdit expressément de poursuivre quelque usage que ce soit de l'une quelconque des MARQUES ou de l'un quelconque des éléments distinctifs des MARQUES, à quelque titre que ce soit, dans quelque pays que ce soit, sur quelque support que ce soit, en relation avec quelque produit ou service que ce soit.

ARTICLE 10 COUTS ET DEPENSES

Il est expressément convenu entre les PARTIES que tous les frais entraînés par, ou découlant des campagnes publicitaires, relatives au MARQUES, effectuées à l'initiative du CONCEDANT sont à la seule charge du CONCEDANT.

Il est expressément convenu entre les PARTIES que toutes actions ou manifestations de promotion et de publicité, relatifs ou liés à l'exploitation des MARQUES, pour identifier les PRODUITS et/ou SERVICES, dans le TERRITOIRE, et réalisés à l'initiative du LICENCIE et par lui, sont à sa seule charge.

ARTICLE 11 TRANSFERT CESSION

11.1, Ce Contrat est conclu *intuitu personae*.

11.2 Ni le Contrat ni les droits concédés par le Contrat ne pourront être transférés, totalement ou partiellement, de quelque façon que ce soit par le LICENCIE et notamment par fusion absorption du LICENCIE ou par cession par le LICENCIE, sauf accord préalable écrit du CONCEDANT.

ARTICLE 12 NOTIFICATIONS

Toute notification au titre du Contrat sera réputée avoir été valablement effectuée et reçue si elle est faite par écrit (*ou par téléphone avec confirmation écrite*) par *courrier ou courrie* et a fait pour les notification prévues à l'article 9 l'objet soit de la remise d'un pli en mains propres soit de l'envoi d'un courrier recommandé, avec avis de réception, par l'une des PARTIES à l'autre, aux adresses suivantes ou à toute autre adresse qui sera ultérieurement notifiée par l'un des PARTIES à l'autre

si pour le CONCEDANT

à (indiquer ici une fonction ou un titre)

44 GALERIES LAFAYETTE

adresse

Téléphone

courriel.

si pour le LICENCIE

à (indiquer ici une fonction ou un titre)

GL Haussmann

adresse

Téléphone

courriel.

La date de la notification sera celle de la réception du pli recommandé ou de la remise en mains propres.

ARTICLE 13 TITRES

Les titres des articles et sous titres des paragraphes utilisés dans le Contrat n'ont pas d'influence sur l'interprétation du Contrat.

ARTICLE 14 ENTIER ACCORD

14.1 Le Contrat y compris ses Annexes constitue l'intégralité de l'accord conclu entre les PARTIES au sujet des MARQUES.

14.2 Tout engagement antérieur à l'entrée en vigueur du Contrat entre les PARTIES, relatif aux MARQUES, qui n'est pas intégré dans le Contrat ne lie pas les PARTIES.

14.3 A l'exception des modifications du Contrat dont il est expressément stipulé dans le Contrat qu'elles seront intégrées dans le Contrat et effectives après notification par l'une des PARTIES à l'autre, toute modification ou extension du Contrat ou de l'une quelconque de ses stipulations ne peut être opposable à l'une des PARTIES par l'autre que si elle fait l'objet d'un avenant signé par les PARTIES.

ARTICLE 15 DROIT APPLICABLE et REGLEMENT DES DESACCORDS, DIFFERENDS et

LITIGES

Le présent contrat est établi en conformité avec et est soumis au droit français.

Toute clause du Contrat qui se révélerait contraire à une ou plusieurs loi ou règlement d'un pays quelconque concerné par son application ou considérée nulle dans le pays en question, sera réputée nulle dans le pays en question mais n'entraînera pas (i) l'annulation de la clause concernée dans les autres pays du TERRITOIRE (ii) ni l'annulation du Contrat (iii) ni son inopposabilité entre les PARTIES, sauf si contraire à l'ordre public.

A défaut de solution amiable que les PARTIES s'efforceront tout d'abord de rechercher entre elles, tout désaccord, différend ou litige née de l'interprétation et/ou de l'exécution du Contrat sera soumis à l'arbitrage de la MAISON MERE. La décision de la MAISON MERE est définitive.

FAIT en trois exemplaires originaux.

POUR 44 GALERIES LAFAYETTE – 44 GL,

ALe

Par

Signature.....

Nom Prénom.....

Titre.....

POUR GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN – GL HAUSSMANN

ALe

Par

Signature.....

Nom Prénom.....

Titre.....

Annexe I

Liste des demandes d'enregistrement/enregistrements des
Marques objet du présent contrat

ANNEXE 2

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **HAMMERSON HAUSSMANN 54**, société anonyme au capital de 382.850.000 F., dont le siège social se trouve Washington Plaza, 44 rue Washington 75408 PARIS CEDEX 08, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B 397.512.955., représentée par le Président de son conseil d'administration, Monsieur Gérard DEVAUX,

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, société anonyme à forme de Conseil de Surveillance et Directoire au capital de 130.804.100 F., ayant son siège social 40 bld Haussmann 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B 542.094.065., représentée par Monsieur Philippe HOUZE, en sa qualité de Président du Directoire, lui-même représenté par Monsieur Jean-Yves NOLLET, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

[Signature]

!

[Signature]

LESQUELS, PREALABLEMENT AU BAIL OBJET DES PRESENTES , ONT
EXPOSE CE QUI SUIT :

Le bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 52bis/54 boulevard Haussmann, 2/4 rue Charra et 99 rue de Provence 75008 PARIS, à usage de bureaux commerciaux et commerces (ci-après dénommé : « l'immeuble »).

Le bailleur a décidé de procéder à une restructuration complète de cet immeuble, ladite restructuration étant subordonnée à un certain nombre de conditions suspensives liées à l'obtention d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC notamment), d'une part, et à la signature d'accords avec les locataires et occupants actuels de l'immeuble du 54 bld Haussmann, d'autre part.

Le preneur souhaite agrandir, sur une partie de l'immeuble, les surfaces de vente qu'il exploite dans un immeuble situé 50 boulevard Haussmann à PARIS, ledit agrandissement étant subordonné à un certain nombre de conditions suspensives liées à l'obtention d'autorisations administratives (permis de construire, CDEC notamment).

Si les projets de restructuration et d'agrandissement se réalisent, le bailleur offre de louer au preneur, ce qui est accepté par lui, une partie de l'immeuble du 54 bld Haussmann, dans les conditions énoncées au bail, objet des présentes :

C'est ainsi que les parties sont convenues de signer le présent bail soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

BAIL

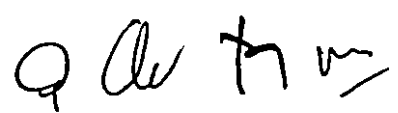
ARTICLE 1 - BAIL

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, des locaux commerciaux dont la désignation figure ci-après en l'article 19, situés aux rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages de l'immeuble.

Les locaux sont conformes aux plans annexés (pièce contractuelle 2). Ils seront ci-après dénommés "le local".



1.



Ces plans pourront faire l'objet de modifications mineures rendues nécessaires par les contraintes techniques et administratives du chantier, à condition d'avoir fait l'objet d'une consultation préalable de la Direction Technique et des Travaux du Preneur, et de ne pas dénaturer la qualité des surfaces commerciales louées au preneur.

La superficie mentionnée en l'article 19 est une surface GLA, calculée à partir de :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et d'autres locaux privatifs,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) entre le local et les parties communes ou les murs extérieurs du local,
- des axes des murs mitoyens avec d'autres immeubles,
- de la limite entre le local et les parties communes ou l'extérieur en l'absence de murs,
- sans déduction des trémies et poteaux (sauf ceux d'une section supérieure à 1 m²) ni déduction des cloisons intérieures...

La superficie mentionnée ci-dessus est indicative et susceptible de varier à la hausse ou à la baisse, dans la limite de 2%, sans effet sur le loyer, dans les conditions définies à l'alinéa 3 ci-dessus

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 12 années, à compter de la date mentionnée à l'article 19.

Il est expressément stipulé que les renouvellements successifs éventuels interviendront également pour une durée de 12 années.

Le bailleur s'engage à offrir le renouvellement du bail à l'issue de la première période de 12 années ; il s'interdit en conséquence le refus de renouvellement dans les termes de l'article 8 du décret du 30 septembre 1953, de même que l'exercice du droit d'option prévu par l'article 31 du décret du 30 septembre 1953, ou toute autre décision de nature à priver le preneur d'une offre de renouvellement à l'issue du premier bail.

Les dispositions qui précèdent sont une clause essentielle et déterminante de l'engagement du preneur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

L'offre du bailleur de renouveler le bail à l'issue de la première période de 12 ans ne fait pas obstacle au droit, pour le preneur, de renoncer, le cas échéant, au bénéfice du renouvellement, après la fixation du loyer par une décision de justice devenue définitive, et ce, conformément aux dispositions de l'article 31 alinéa 2 du décret du 30 septembre 1953.

Le droit de résiliation du preneur sera conforme aux dispositions de l'article 19.

ARTICLE 3 - ACTIVITES COMMERCIALES

a) Le local devra être affecté par le preneur aux activités mentionnées ci-après en l'article 19 à l'exclusion de toutes autres activités.

Si le preneur entend user de la faculté qui lui est ouverte de vendre des produits alimentaires et d'exercer une activité de restauration, il est entendu qu'il fera son affaire personnelle du respect de toutes les règles, mises aux normes, travaux, charges ou autres, qui pourraient être nécessités par cette activité, notamment au titre des règles d'hygiène.

Il devra par ailleurs, dans ce cas, prendre toutes dispositions pour éviter toutes nuisances spécifiques à cette activité, à l'égard des autres occupants de l'immeuble.

Il fera ainsi son affaire personnelle des contraintes liées à cette activité, dont le bailleur sera entièrement déchargé.

b) A compter de la signature des présentes et pendant la durée du bail, le bailleur s'interdit de donner en location des surfaces commerciales dépendant de son immeuble rénové du 54 boulevard Haussmann, aux sociétés directement concurrentes du preneur, exploitant leur commerce sous les enseignes :

- LE BON MARCHE, BALTHAZAR, SEPHORA

- LA SAMARITAINE

- MARKS & SPENCER

- C & A

- LE PRINTEMPS, BRUMMEL, ORCANTA, FNAC, MADE IN SPORT, CITADIUM

Et plus largement, sous toutes enseignes actuelles ou futures, appartenant au groupe FRANCE PRINTEMPS.

Les baux conclus dans l'avenir, par le bailleur, avec des tiers, incluront une clause rappelant cette interdiction.



1..

Q de 70 m

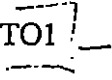
ARTICLE 4 - ENSEIGNE

Le preneur devra exploiter le local sous l'enseigne GALERIES LAFAYETTE, ou toute enseigne comportant le terme « LAFAYETTE », comme par exemple « LAFAYETTE HOMME » ou « LAFAYETTE GOURMET », ou toute enseigne de bonne qualité et notoriété, excluant notamment les enseignes de discount permanent.

Toute modification d'enseigne devra être portée à la connaissance du bailleur qui aura 15 jours pour exprimer son désaccord, s'il estime la nouvelle enseigne dévalorisante pour le standing de l'immeuble.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. Le preneur devra régler au bailleur le loyer convenu à l'article 19 des présentes.

Ce loyer sera révisé lors de la prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice BTO1  publié par la Fédération du Bâtiment.

L'indice de base pris en compte pour l'application de cette révision sera le dernier indice publié au jour de la signature du bail, et l'indice de révision le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

En aucun cas cependant, le jeu de cette révision ne pourra amener le loyer à un montant inférieur au loyer mentionné à l'article 19.

5.2. A compter de la prise d'effet du bail, le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence, en plus ou en moins, le 1er janvier de chaque année et, pour la première fois, le 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail.

Pour l'application de la première indexation, le loyer sera augmenté ou diminué en fonction de la variation dudit indice, entre le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail et le dernier indice publié le 31 décembre de la même année.

Par la suite, pour le calcul des révisions successives, l'indice de base sera l'indice de révision de l'année précédente et l'indice de révision, le dernier indice publié au jour de la révision.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouvel s'effectuerait en utilisant les coefficients de raccordement nécessaires.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'arbitre, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'arbitre aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

5.3. Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre et pour la première fois, lors de la prise d'effet du bail, pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

5.4. Les loyers stipulés ci-dessus seront majorés de la TVA au taux en vigueur. Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le preneur devrait en supporter le remboursement à la demande du bailleur.

5.5. Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le preneur vira sur le compte bancaire dont les coordonnées figurent à l'article 19 du bail, toutes les sommes qui seront dues au titre du présent bail.

ARTICLE 6 - GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le preneur devra verser au bailleur et maintenir pendant toute la durée du bail, un dépôt de garantie égal à trois mois du loyer HT.

α

La somme versée à ce titre à la livraison de la coque est mentionnée en l'article 19. Elle sera complétée à l'occasion de chacune des modifications du loyer de manière à être toujours égale à trois mois du loyer hors taxes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur le bon paiement des réparations locatives en fin de bail, ainsi que toute autre somme qui pourrait alors être due par le preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables ou autres.

Il sera remboursé au preneur dans les six mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déménagement, justification du paiement des impôts locaux, remise des clefs, exécution des réparations pouvant incomber au preneur, imputation de toutes les sommes dont le preneur pourrait être redevable à quelque titre que ce soit et déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le preneur ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Le preneur pourra substituer au dépôt de garantie, une caution bancaire émanant d'un établissement notoirement solvable, ayant son siège social en FRANCE.

Cette caution devra être conforme au modèle annexé aux présentes (pièce contractuelle 8)

Il s'agira d'une caution solidaire, couvrant toutes les sommes dues par le preneur, pendant la durée du bail et jusqu'à complète libération des locaux, au titre des loyers, charges, accessoires et indemnités d'occupation.

Cette caution sera limitée à une somme équivalente à six mois de loyer hors taxes, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Elle devra être valide pendant toute la durée du bail et du maintien dans les lieux du preneur.

Elle devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs du bail.

En cas de vente de l'immeuble, le nouveau propriétaire devra bénéficier de cette garantie, sur simple notification au preneur et à la caution, de l'acquisition de l'immeuble par celui-ci.

Si pour quelque raison que ce soit, la caution n'était plus valide, le dépôt de garantie redeviendrait immédiatement exigible.

α

1..

7

Q Ch Huz

ARTICLE 7 - MISE A DISPOSITION - TRAVAUX DU PRENEUR

a) Mise à disposition :

Le bailleur livrera au preneur un local brut de gros oeuvre, fluides en attente en un point, conformément au descriptif annexé au présent bail (pièce contractuelle 3) pour la date prévue à l'article 19 des présentes.

Dès qu'il aura signé les marchés de travaux, le bailleur informera le preneur de la date prévisible de livraison de la coque brute.

Par la suite, et au cours du chantier, le bailleur tiendra le preneur informé de toute modification qui pourrait intervenir par rapport au planning prévisionnel, pour que le preneur en tienne compte dans ses prévisions de planification commerciale.

Sept mois avant la date prévisible de livraison des travaux, le bailleur devra notifier au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, le mois au cours duquel la livraison devrait être effectuée (ci-après : « le mois présumé »).

convenir
du 20/01/0

Six mois avant la date prévisible de livraison des travaux, le bailleur devra notifier au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la date présumée de livraison (ci-après : « la date présumée »).

Par la suite, le bailleur convoquera le preneur afin de prendre livraison (ci-après : « la date définitive de livraison ») moyennant un préavis minimum de quinze jours.

La date définitive de livraison devra se situer au plus tard un mois après la date présumée.

Le preneur attire tout particulièrement l'attention du bailleur sur l'importance que représente pour lui l'engagement de livraison ci-dessus visé, étant donné qu'il conditionnera la prise de commande par le preneur d'une quantité importante de marchandises à caractère saisonnier.

Au cas où la livraison effective (c'est-à-dire la livraison expressément acceptée par le preneur, postérieurement à la livraison de la coque faite au bailleur) et après mise en œuvre, le cas échéant, de la procédure ci-après exposée, n'interviendrait pas, au plus tard, dans le délai d'un mois après la date présumée, le bailleur serait alors redevable au preneur, à titre de dommages et intérêts, d'une somme fixée forfaitairement entre les deux parties à 6.000.000 F. HT (six millions de francs hors taxes).

Toutefois, cette indemnité ne sera pas due si le retard de livraison est imputable au preneur.

Il en serait ainsi notamment en cas de refus injustifié de prendre livraison.

M

L'indemnité ne serait pas due non plus si, par sa défaillance, le preneur était à l'origine d'un retard dans l'opération de reconstruction de l'immeuble :

- par défaut de mise à disposition par le preneur des locaux tampons destinés à la société BOUCHARA, dans les six semaines à compter de la signification de la levée de la dernière des conditions suspensives ; ou encore, si par son retard dans le dépôt des dossiers destinés à obtenir les autorisations visées à l'article 21 c), 21 d) et 21 e) des présentes, le preneur devait être à l'origine d'un décalage de calendrier, duquel il résulterait une mise à disposition des locaux tampons au profit de BOUCHARA, entre le 1^{er} novembre et le 15 février, ou encore une livraison de la coque définitive à BOUCHARA, entre le 1^{er} août et le 7 octobre.

- par défaillance d'une autre nature : dans ce cas, le preneur sera mis en demeure par le bailleur de faire cesser la défaillance constatée.

Si le preneur obtempère dans le délai imparti par la mise en demeure, le calendrier de mise à disposition ci-dessus convenu sera décalé d'un délai égal au retard généré par la défaillance du preneur.

Si le preneur n'obtempérait pas dans le délai de la mise en demeure, le bailleur serait alors définitivement déchargé de l'indemnité forfaitaire convenue en cas de retard de livraison au preneur.

Le bailleur fournira au preneur, à la date de la livraison, un plan de géomètre des locaux livrés, comprenant l'altimétrie et le relevé des surfaces GLA.

Si le preneur devait refuser de prendre possession de la coque, en invoquant une disparité entre le descriptif de l'immeuble livré et l'état réel de celui-ci, les parties conviennent que ce différend serait tranché par un mandataire commun, sur le nom duquel elles conviennent de s'entendre dès la notification de la réalisation de la dernière des conditions suspensives.

En cas de désaccord sur le nom du mandataire commun, comme dans le cas d'un refus du mandataire commun d'accepter sa mission, la partie la plus diligente saisira le Juge des référés près du Tribunal de Grande Instance de PARIS afin de désigner un Expert inscrit sur la liste nationale.

Les parties donnent à la personne ainsi choisie ou désignée, mandat commun d'apprécier si en l'état des conventions portant sur la livraison des locaux, le bailleur a satisfait à son obligation de délivrance vis à vis du preneur.

Le mandataire commun disposera d'un délai d'un mois à compter de sa saisine, par la partie la plus diligente, saisine qui sera accompagnée de la diffusion de tous les documents techniques et contractuels nécessaires à l'accomplissement de sa mission pour, après s'être rendu sur les lieux, notifier son avis à chaque partie, le mandataire commun devant impérativement dire :

1. si les locaux livrés sont conformes aux obligations du bailleur conformément au descriptif contractuel,

2. quels sont, dans l'hypothèse où ils ne seraient pas conformes à cet état, les mesures ou travaux s'imposant au bailleur, en précisant dans quel délai le bailleur devra procéder aux réalisations lui incombant.

Dès notification par le mandataire commun de son avis, le preneur, si les locaux sont estimés prêts à être livrés, devra en prendre possession dans les huit jours, le paiement des loyers étant dû à compter de la date pour laquelle il avait été invité à prendre livraison, sous réserve de la franchise convenue à l'article 19.5.

Dès la notification par le mandataire commun de son avis, le bailleur, si les locaux ne sont pas prêts à être livrés, s'oblige à exécuter tous travaux ou toutes mesures préconisées par le mandataire commun, dans le délai que celui-ci aura prévu, le mandataire recevant dans cette hypothèse, mandat commun complémentaire de contrôler, le jour du délai qu'il aura fixé, la bonne fin des mesures et travaux mis à la charge du bailleur.

Il devra notifier aux parties cet avis de bonne fin sous 48 heures.

Le preneur devra alors, dans le délai de huit jours à compter de la notification de cet avis de bonne fin, prendre possession des locaux et le paiement des loyers dûs en vertu du bail sera exigible à compter de cette date, sous réserve des dispositions relatives à la franchise prévue à l'article 19.5.

b) Travaux initiaux à la charge et aux frais du preneur :

Tous travaux initiaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le preneur, à ses frais.

Ces travaux devront être réalisés conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du preneur, annexé aux présentes (pièce contractuelle 5).

Les travaux comprendront notamment :

- la création d'une liaison directe entre l'immeuble du 50 bld Haussmann et l'immeuble du 54 bld Haussmann, aux niveaux R+1, R+2, R+3.

- la création d'une surface de liaison entre ces deux immeubles, au niveau R+3, sur la terrasse de l'immeuble en copropriété du 50 boulevard Haussmann.

- la création d'une liaison entre les locaux loués à la société BOUCHARA, et l'immeuble du 50 boulevard Haussmann, au niveau R+1.

Ces travaux devront être réalisés dans le délai de quatre mois, à compter de la mise à disposition du local.

Les liaisons ci-dessus visées seront maintenues en place pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

Le preneur est informé de ce qu'un délai de trois mois seulement a été consenti aux autres locataires de l'immeuble, pour la réalisation de leurs travaux.

Il s'engage en conséquence à ne générer aucune nuisance pour l'exploitation des autres commerces, pendant le dernier mois de réalisation de ses travaux, pendant lequel il n'est pas autorisé à effectuer de travaux sur la façade située devant le 54 bld Haussmann, ou à utiliser tous échafaudages, palissages, grues ou bennes que ce soit, sur ce boulevard.

Il en sera de même s'il n'avait pas achevé ses travaux dans le délai prévu ; le preneur s'oblige dans tous les cas à garantir le bailleur de toutes les conséquences et frais pouvant résulter d'une réclamation des autres occupants de l'immeuble, du fait de ses travaux.

Tous les travaux du preneur faits ultérieurement, devront se faire en conformité avec les dispositions du cahier des charges annexé et les dispositions de l'article 9 ci-après, notamment la création, le cas échéant, si le preneur et la société BOUCHARA y avaient intérêt, de liaisons entre les locaux loués par le bailleur à la société BOUCHARA et les locaux, objet des présentes, loués au preneur aux niveaux R+1 et R+2, après avoir dans ce cas obtenu l'accord préalable du bailleur.

Le bailleur veillera à ce que l'installation par le preneur, d'une part d'appareils d'élévation tels qu'escalators et monte-charges, et d'autre part d'autres équipements dont la dimension ne permet pas un accès une fois la coque livrée, puisse intervenir dans le cadre et le planning des travaux réalisés par le bailleur préalablement à la livraison de la coque.

Le bailleur précisera en temps utile au preneur, le planning possible de réalisation de ces travaux. Le preneur s'y conformera.

c) Travaux initiaux du bailleur :

Le bailleur réalisera, entre autres, à ses frais, les planchers des niveaux R+1, R+2 et R+3 entre l'immeuble GALERIES LAFAYETTE d'une part, et l'immeuble du 54 boulevard Haussmann d'autre part, conformément aux niveaux NGF indiqués sur le plan de coupe annexé aux présentes (pièce contractuelle 4)

ARTICLE 8 - IMPOTS ET TAXES

a) Le preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobiliers, les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et tous autres impôts dont le bailleur est responsable pour le preneur, à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

b) Il devra également rembourser au bailleur avec les charges, la quote-part de la taxe foncière et le cas échéant de la taxe sur les bureaux et de la taxe sur les locaux commerciaux en ILE DE FRANCE, correspondant aux locaux loués, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes.

c) Il devra également, d'une manière générale, rembourser au bailleur avec les charges, la quote-part de tout nouvel impôt communal, régional ou national, qui serait créé correspondant aux locaux loués, de telle sorte que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes taxes et impôts.

d) Il devra s'acquitter de toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont il serait personnellement tenu, de payer ses impôts locaux notamment la taxe professionnelle, le tout de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS LOCATIVES

Le preneur prend l'engagement :

9.1.

- De se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par l'APSAIRD, le tout de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché, de faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du local, ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans le local. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

- De faire également son affaire personnelle de tout impôt, taxe ou redevance afférent à l'aménagement du local ou de son utilisation.

- Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble. Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété sous la garantie de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

9.2.

- De se conformer au règlement intérieur annexé. Ce règlement pourra faire l'objet de modifications mineures conformément à la pratique pour des immeubles comparables.

9.3.

- De tenir le local constamment garni de marchandises, meubles et matériels en qualité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

9.4.

- D'affecter les surfaces d'exploitation commerciale à la vente de produits alimentaires, à hauteur de 650 m² et à l'activité de grand magasin catégorie III à hauteur de 2.350 m², afin de ne pas perdre le bénéfice des autorisations d'exploitation commerciale délivrées au bailleur (CDEC/CNEC).

9.5.

- De n'effectuer dans le local aucune liquidation de stocks ou vente aux enchères, même sur décision de justice, le preneur conservant la possibilité d'effectuer des soldes et des opérations promotionnelles à sa convenance.

9.6.

- De maintenir le local en état d'utilisation effective.

9.7.

- De ne pouvoir apposer d'enseigne qu'en conformité avec les dispositions du cahier des charges des travaux du preneur (pièce contractuelle 5) et conformément aux zones attribuées au preneur sur le plan d'enseigne annexé (pièce contractuelle 6), les autres enseignes n'étant données qu'à titre indicatif, le tout sous réserve des autorisations administratives à obtenir dont le preneur fera son affaire.

9.8.

- De soumettre à l'autorisation du bailleur toute modification de ses enseignes, le tout dans le respect du cahier des charges annexé, ainsi que, d'une façon générale, tout ce qui concerne l'esthétique de l'immeuble.

9.9.

- De prendre le local dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation, sauf ce qui résulte du descriptif annexé.

9.10.

- De tenir le local pendant toute la durée du bail, en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires y compris les réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

- Le bailleur s'engage à mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour remédier aux désordres relevant de la responsabilité des constructeurs, par application des articles 1792 et suivants du Code Civil, y compris dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrages.

9.11.

- De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés à l'annexe 3, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et en respectant la procédure ci-après et généralement, les dispositions du cahier des charges ci-annexé.

- Avant tout début de travaux importants, excédant les travaux d'entretien courants, le preneur devra adresser au bailleur un dossier comprenant :

- * Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- * Une vue en plan des locaux après travaux,
- * Une coupe longitudinale et transversale,
- * Une élévation et coupe de la façade,
- * Une perspective d'ensemble,
- * Un planning des travaux avec méthodologie détaillée,
- * Un dossier de sécurité.

- Les travaux ne pourront être engagés que trois semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le bailleur n'ait pas manifesté son désaccord qui devra être causé par des considérations tenant :

- 
- * Au respect de l'esthétique générale de l'immeuble,
 - * Au respect des règles de sécurité,
 - * Au respect des règles de construction,
 - * Au respect des dispositions du présent bail.

- Le preneur devra faire ces travaux importants, en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le bailleur.

- Il ne devra pas encombrer, en cours de travaux, les parties communes de gravats ou débris, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur.

- Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du bailleur.

- En cas de non conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit architecte, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, notifié par simple lettre recommandée, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois.

- Le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les honoraires de l'architecte du bailleur, pour autant qu'ils se situent dans une fourchette raisonnable.

L'intervention de l'architecte du bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du local et leur intégration dans l'ensemble immobilier, ledit architecte non plus que le bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

- Le preneur devra utiliser pour tous travaux, des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Il devra lui-même souscrire pour ses travaux :

- * Une police dommages ouvrages sans franchise dont le bailleur sera l'un des bénéficiaires,
- * Une police tous risques chantiers.

9.12.

Seuls, les travaux d'aménagement, d'agencement et de décoration réalisés par le preneur, à ses frais, ne feront pas accession au bailleur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

Le preneur prend l'engagement de laisser, sans indemnité d'aucune sorte et en bon état d'entretien, à son départ, tous travaux devenus immeubles par destination, au sens de l'article 525 du Code Civil et ne pouvant être enlevés sans entraîner de dégradation.

9.13.

- De souffrir sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux de réparation du local ou de l'immeuble, que le bailleur serait amené à faire exécuter, de laisser traverser le local par toutes gaines ou canalisations nécessaires.

- Ces travaux devront être réalisés dans la limite de l'intérêt général de l'immeuble et à la condition de ne pas affecter la commercialité des surfaces de vente.

- Le bailleur devra à cet effet décider des travaux en concertation avec le preneur.

- De souffrir de même, sans indemnité, et par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, tous travaux de modification sur les parties communes, que le bailleur devrait effectuer dans l'intérêt de l'immeuble, sans devoir requérir l'approbation du locataire, étant entendu que de tels travaux seraient effectués dans les conditions les moins dommageables aux preneurs et sans altérer la commercialité de l'immeuble.

9.14.

- De donner accès au local au bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures. De déposer à ses frais, et sans délai, tous coffrages, agencements, décorations, vitrines, enseignes ou installations quelconques dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux.

9.15.

- De supporter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur, ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

9.16.

- D'informer immédiatement et par écrit le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurances.

9.17.

- De n'utiliser même temporairement, ou d'une façon intermittente, aucune partie commune (couloirs, hall d'entrée, etc...) pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer ou stocker aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

9.18.

- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

- De ne pouvoir installer dans le local aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanographique, sans autorisation préalable, en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.19.

- De n'installer aucune antenne individuelle à l'extérieur du local et de se raccorder à l'antenne centrale de radio et de télévision.

9.20.

- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et qui figure au cahier des charges annexé.

9.21.

- De s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres, de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations ; de ne rien faire ou laisser faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

10.1.

- Le bailleur rappelle que l'immeuble et/ou les locaux seront couverts par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

- Ces assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres,, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ou imputables aux locaux du bailleur et la responsabilité civile du bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

- Le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et ses assureurs, pour les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, dont le preneur serait responsable. Pour ces risques, le bailleur s'engage à obtenir la renonciation à recours de ses assureurs contre le preneur et ses assureurs.

- Les contrats d'assurance du bailleur seront souscrits pour la valeur à neuf de l'immeuble ainsi que pour tous manques à gagner résultant d'une perte totale ou partielle de loyer, pendant une période maximum de deux années.

- Le preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le bailleur au titre des polices susvisées.

10.2.

- En ce qui concerne les travaux d'aménagement intérieurs à réaliser dans le local par le preneur, les renonciations à recours susvisées du bailleur et de ses assureurs ne s'appliqueront à ses entreprises, architectes et techniciens qu'au-delà des couvertures prévues à leurs polices, notamment les polices tous risques chantier et responsabilité civile qui devront être souscrites par lesdites entreprises, architectes et techniciens, conformément aux dispositions des présentes et du cahier des charges.

- Antérieurement à tout début de travaux, le preneur devra avoir justifié au bailleur des assurances de ses architectes, techniciens et entreprises.

Ces polices devront garantir au minimum les capitaux suivants :

- dommages corporels : 50 millions de francs,
- dommages matériels et immatériels consécutifs : 10 millions de francs.

10.3.

- Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail du local, tous les aménagements qu'il aura pu apporter au local, les objets, mobiliers, matériels et marchandises le garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

- Faute pour le preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné ci-après en article 17.4., à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le preneur.

- La police devra comporter renonciation des compagnies d'assurance contre le bailleur et/ou tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, ainsi que contre leurs assureurs respectifs, pour les dommages d'incendie, explosions et dégâts des eaux, dont ces personnes seraient reconnues responsables.

- Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le bailleur et/ou tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, ainsi que contre leurs assureurs respectifs, à raison des dommages matériels et immatériels résultant d'incendies, d'explosions ou de dégâts des eaux.

- Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et en outre de la garantir contre toutes les réclamations d'autres copropriétaires ou co-locataires ou voisins.

ARTICLE 11 - CHARGES

11.1.

- Le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes afférentes au local ou à l'immeuble dont il dépend.

Ces charges seront d'une part les charges communes, d'autre part les charges privatives.

11.2.

- Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le bailleur tant directement qu'indirectement.

- Ces charges comprendront notamment sans que cette énumération soit limitative :

* Les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes y compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

* Les frais d'élimination des déchets communs,

* Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier urbain,

* Les rémunérations, charges sociales et charges annexes en sus du personnel affecté à l'immeuble et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la conduite des installations, ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,

* Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation,

* Les primes des polices d'assurances visées ci-dessus,

* La rémunération de l'administrateur de biens chargé de la gestion des locaux du bailleur dans la limite de 1,5% HT du montant des loyers + charges HT.

Si le bailleur devait consentir à l'un des autres commerçants de l'immeuble, des conditions plus favorables sur ce poste, il s'engage à en faire bénéficier le preneur.

* L'impôt foncier et généralement les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales.

- Ces charges seront réparties par le bailleur entre les différents locaux dont il est propriétaire, au prorata des surfaces louées et à louer.

Par dérogation aux dispositions du règlement intérieur, seront toutefois exclus des charges répercutables sur le preneur :

- la rémunération, le cas échéant, d'un syndic de copropriété,
- le coût d'acquisition de renouvellement ou de location des éléments de gros équipements communs, notamment échangeurs CPCU et Climespace, transformateurs d'électricité, moteurs de désenfumage ou postes « Sprinklers »

11.3.

- En ce qui concerne les charges privatives, le preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment :

* Les frais d'alimentation du local en frigories ou en calories, tel que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres soit au local soit à un groupe de locaux.

- Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût des calories et frigories serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces calculées comme indiqué en article 1.

* L'impôt foncier afférent au local.

11.4.

- Les charges susvisées en 11.2. et 11.3. seront payables de la manière suivante :

Le preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges sus mentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Le bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Les charges seront payées par virement automatique en même temps et dans les conditions déterminées pour le loyer.

11.5.

Pour ce qui est des charges, ci-dessus indiquées, dont l'énumération n'est pas limitative, une estimation globale avant répartition par millièmes a été communiquée par le bailleur au preneur (pièce non contractuelle 10).

Le bailleur se concertera chaque année avec le preneur, quant au budget annuel des charges et recherchera de bonne foi toute organisation permettant de limiter le niveau des charges.

ARTICLE 12 - SOUS LOCATION - CESSION

12.1.

- Le preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer le local à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

- Dans l'hypothèse où cette autorisation serait accordée à une sous-location partielle, le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du bailleur, notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du bail, le local étant stipulé indivisible.

12.2.

Le preneur ne pourra céder son droit au bail si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce dans l'immeuble.

12.3.

- Si le preneur entend céder son fonds de commerce ou l'apporter à une société existante ou à créer, il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet, en lui indiquant le nom et l'adresse de l'acquéreur ou du bénéficiaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une façon générale, les conditions de la vente ou de l'apport projeté, lequel ne pourra intervenir moins de deux mois après l'expédition de cette notification.

- Le bailleur aura le droit, dans un délai de deux mois de cette notification, d'indiquer au preneur dans les mêmes formes qu'il se substitue ou substitue un tiers à l'acquéreur ou au bénéficiaire proposé, aux conditions décrites.

- Si néanmoins, le preneur a notifié au bailleur son intention d'apporter son fonds de commerce à une société, le bailleur pourra exercer son droit de substitution dans le cadre d'une cession pure et simple dudit fonds, à un prix égal à la valeur retenue pour l'apport, par le preneur, lequel prix sera payable comptant.

- Si le bailleur exerce ce droit de substitution, la cession devra être régularisée dans les trois mois de l'expédition de la lettre d'exercice du droit de substitution susvisé.

- Ce droit s'imposera lui-même aux acquéreurs successifs du fonds ou du bail pendant toute sa durée comme celle de ses renouvellements.

Nonobstant ce qui précède, le droit de substitution ne pourra pas être exercé par le bailleur, en cas de cession ou d'apport à une société du groupe GALERIES LAFAYETTE, à savoir une société faisant partie du périmètre de consolidation du preneur et apparentée à celui-ci à hauteur de 51 % de son capital au moins.

- En cas de cession ou d'apport régulier du fonds, mais sauf si le bailleur a usé de son droit de substitution, l'opération devra préciser l'engagement du cédant ou de l'apporteur, de rester garant solidaire avec son successeur, du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail, jusqu'à l'expiration de la période contractuelle en cours.

- La cession ou l'apport ne pourra se faire qu'au profit d'un repreneur présentant toutes garanties de solvabilité.

- La cession devra être constatée soit par un acte authentique, soit par un acte sous seing privé préalablement approuvé par le bailleur ; une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

- Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

12.4.

- Tout nantissement qui sera consenti par le preneur devra, pour être opposable au bailleur, lui être dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

- En application de l'article 68 de la loi 91.650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, le bailleur pourra, en cas de défaillance du preneur dans le paiement du loyer, prendre une inscription provisoire de nantissement sur le fonds de commerce du preneur exploité dans le local.

Cette inscription portera sur la totalité des éléments du fonds de commerce.

12.5.

- Le Preneur ne pourra mettre son fonds en location-gérance sans l'autorisation du Bailleur.

- En cas de location gérance autorisée, l'acte de location gérance devra comporter un engagement solidaire du locataire gérant au profit du Bailleur pour l'exécution de toutes les obligations du Preneur et notamment le paiement du loyer.

12.6.

- Par dérogation à ce qui précède, le preneur pourra concéder la jouissance ou sous-louer le local, mais en partie seulement, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, mais à charge pour elle dans ce cas de faire son affaire personnelle des sous-locations ou droits de jouissance ainsi consentis, le preneur restant seul responsable vis-à-vis du bailleur de la bonne exécution du bail.

- Le preneur pourra par ailleurs céder son droit au bail sans accord préalable du bailleur, mais uniquement à un successeur dans son activité de grand magasin, et dans les conditions prévues et organisées à l'article 12.3.

Ces dérogations sont personnelles au preneur et cesseraient immédiatement si le bail devait être cédé ou apporté à un tiers.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE & RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, tous syndicats de copropriété et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

13.1.

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le local ou l'immeuble.

13.2.

- En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la fourniture de frigories ou de calories en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs notamment des escalators, comme, d'une façon générale, des services communs, le tout sauf carence persistante du Bailleur.

13.3.

- En cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage.

13.4.

- En cas de dégâts causés au local et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

13.5.

- En cas d'agissements, générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.

13.6.

- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

13.7.

- En cas d'accidents survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause, de prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités, civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

13.8.

- Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque, le local viendrait à être détruit totalement ou rendu inutilisable, et que la reconstruction ou la mise en état s'avérerait irréalisable dans un délai de 36 mois à partir de la date du sinistre, le bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Il en serait de même au cas où un sinistre total affectant l'immeuble, rendrait le local du preneur totalement inexploitable pendant un délai supérieur à 36 mois.

Il en serait également de même en cas de sinistre partiel, au local ou à l'immeuble, empêchant l'exploitation du preneur.

Néanmoins, le bailleur s'engage, si la reconstruction de l'immeuble était par la suite effectuée dans un délai de 5 ans, à lui proposer un local par priorité au preneur, sur la demande de ce dernier.

- Si toutefois, la reconstruction ou la remise en état de l'immeuble contenant le local, s'avérerait possible dans un délai de 36 mois à compter de la date du sinistre, le présent bail, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets.

- En conséquence, le Bailleur s'engage, sous réserve des autorisations administratives, à remettre l'immeuble dans l'état où il était lors de l'entrée en vigueur des présentes, dans un délai maximum de trois ans, même si les indemnités versées par ses assureurs s'avéraient insuffisantes.

- Pendant cette période, le loyer résultant des présentes sera payé avec un abattement correspondant au pourcentage de la surface louée rendue inexploitable du fait du sinistre et/ou des travaux de reconstruction et/ou de la réglementation.

Ce pourcentage sera défini d'un commun accord entre les parties, ou en cas de désaccord, par un expert choisi par les deux parties ou nommé par une ordonnance du Tribunal de Grande instance de PARIS, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Aucun loyer ne sera dû par le preneur en cas d'inexploitation totale consécutive à un sinistre.

- Le loyer sera de même réduit dans l'hypothèse où, consécutivement à un sinistre quelconque affectant l'immeuble du bailleur sans affecter les biens du preneur, l'activité de ce dernier serait réduite du fait de la gêne occasionnée à la clientèle ou de prescriptions administratives.

La réduction du loyer sera déterminée d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, ou en cas de désaccord, par un expert choisi par les deux parties, ou nommé par une ordonnance du Tribunal de Grande Instance de PARIS, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

ARTICLE 14 - REGLEMENT INTERIEUR

- Le bailleur a établi un règlement intérieur de l'immeuble, stipulant notamment les conditions d'utilisation de leurs locaux par l'ensemble des preneurs (pièce contractuelle 7).

- Le preneur s'engage à respecter les dispositions de ce règlement intérieur.

- Le Bailleur pourra à tout moment, modifier les dispositions de ce règlement intérieur sous réserve de ne pas modifier la destination dudit immeuble, de ne pas altérer les qualités de commercialité du local et de ne pas augmenter de façon notable les engagements du preneur.

ARTICLE 15 - MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

15.1.

- Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

1..

Q Ch 7m

15.2.

- Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger, à tout instant, la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

15.3.

- Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

ARTICLE 16 - RESTITUTION DU LOCAL

16.1.

- Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, pour les années écoulées.

16.2.

- Il devra également rendre le local en bon état de toutes réparations à sa charge aux termes des présentes et, à défaut, payer au bailleur le coût des travaux nécessaires à effectuer ces réparations.

- Il sera procédé à l'occasion du départ du preneur à un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à la charge du preneur.

- Le preneur devra payer outre le coût desdites réparations, une indemnité pour perte de jouissance, calculée sur la base de son dernier loyer pendant la période où ces travaux auront empêché le bailleur de louer le local.

16.3.

- En cas de congé donné par le preneur ou par le bailleur et pendant toute la période comprise entre ce congé et le départ effectif du preneur, comme également en cas de mise en vente du local, le preneur devra laisser visiter le local par tous candidats locataires ou acquéreurs indiqués par le bailleur pendant les heures d'ouverture de l'immeuble.

16.4.

Lors du départ du preneur, dès lors que la résiliation est due à son initiative ou à sa faute, le preneur s'engage à respecter les obligations figurant à l'article 19 des présentes.

ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

17.1.

- Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou des dispositions légales, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du preneur.

17.2.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.

- Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

17.3.

- A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, c'est à dire le 1er des mois de janvier, avril, juillet et octobre, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette qui seraient dues par le preneur et portés sur l'appel des loyers suivant la notification.

17.4.

- En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait prorata temporis et jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité, intérêts au taux de base de la BARCLAYS BANK, majoré de 4 points, et ce après mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours.

17.5.

- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que, éventuellement, le dépôt de garantie resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

17.6.

- L'indemnité mensuelle d'occupation à la charge du preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du douzième du loyer global de la dernière année augmenté de 50%.

17.7.

- Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le preneur, selon les priorités suivantes :

* Paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.

* Paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers, charges et accessoires courants.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

- Le bailleur et le preneur font élection de domicile à l'adresse de leur siège social respectif.

ARTICLE 19 - CONDITIONS PARTICULIERES

19.1. Date d'effet du bail :

Elle est fixée au plus tard à la date de livraison de la coque, telle que définie à l'article 7 a) ci-dessus.

Un planning prévisionnel, non contractuel, est annexé aux présentes à titre d'information (pièce non contractuelle 9).

La date définitive d'effet du bail fera l'objet d'un avenant. /

→ Avenue n° 1
19/2

19.2. Désignation du local :

Dans l'immeuble du 54 bld Haussmann 75009 PARIS (à l'angle de l'immeuble du 2/4 rue Charra et ouvrant sur l'arrière au 99 rue de Provence).

La désignation du local mentionné à l'article 1 est la suivante:

- rez-de-chaussée :	235 m2
- niveau R+1 :	1067 m2
- niveau R+2 :	1062 m2
- niveau R+3 :	1980 m2

total : 4344 m2

→ 2 u 2
1 2 3 4
9 0 5 6 1 0 6 2 1 0 6 2
9 0 5 6
1 0 6 2 1 0 6 2

conformément aux plans annexés aux présentes (pièce contractuelle 2), lesquels en raison des contraintes techniques et administratives liées au chantier, pourront subir des modifications mineures, dans les conditions de l'article 1 du bail.

19.3. Droit de résiliation du preneur :

Par dérogation aux dispositions de l'article 3-1 alinéa 2 du décret de 1953, le preneur renonce à sa faculté de résiliation triennale, au cours du bail d'origine, ce bail étant consenti pour une durée ferme de 12 années.

Il pourra délivrer congé pour l'expiration du présent bail et de ses renouvellements successifs, exclusivement, de sorte qu'il s'engagera chaque fois pour une durée ferme de 12 années.

19.4. Activités autorisées :

La commercialisation de produits de toute nature et la prestation de services, tels qu'ils s'effectuent habituellement dans les grands magasins, avec faculté de vendre des produits alimentaires et d'exercer une activité de restauration.

19.5.. Loyer : → Avenue n° 1

Le loyer contractuel sera de 11.000.000 F. HT (onze millions de francs hors taxes)(valeur novembre 1998), par an, hors charges.

Toutefois, le preneur bénéficiera d'une franchise portant sur le loyer hors charges, pendant les quatre mois qui suivront la prise d'effet du bail.

Q de H m

Par ailleurs, le loyer contractuel sera ramené à 9.700.000 F. HT, (neuf millions sept cent mille francs hors taxes) (valeur novembre 1998), par an, pendant les 12 mois suivant la période de franchise et à 10.350.000 F. HT (dix millions trois cent cinquante mille francs hors taxes) (valeur novembre 1998), par an, pendant les 12 mois suivants.

Le loyer contractuel, de même que chacun des montants ainsi minorés, seront révisés dans les conditions de l'article 5.1., puis chaque année à compter de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 5.2.

19.6. Révision du loyer :

- Indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, dans les conditions de l'article 5 du bail.

19.7. Comptes bancaires :

- Du preneur : 30056 00040 00402030170 RIB 85 CCF LAFAYETTE

- Du bailleur : 30026 00600 000016 3804 P/33 PARIBAS PARIS 7

19.8. Caution bancaire :

Avenant n° 1 → 7 100 000

- Montant d'origine : 4.850.000 F. (quatre millions huit cent cinquante mille francs),
7 425 000

Ce montant sera porté à 5.175.000 F. (cinq millions cent soixante quinze mille francs) à compter du seizième mois depuis la prise d'effet du bail et à 5.500.000 F. (cinq millions cinq cent mille francs) douze mois plus tard,
7 750 000

Ces montants étant eux-mêmes révisés conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du bail.

- Date de production: lors de la mise à disposition de la coque.

19.9. Enseigne BOUCHARA :

Le preneur autorise la pose d'une enseigne destinée à l'exploitation de la société BOUCHARA, sur la façade des locaux qui lui sont loués dans l'immeuble, aux 1^{er} et 2^e étages, côté Haussmann et côté avant rue Charras.

19.10. Restitution des locaux :

Lors de la restitution des locaux, à l'initiative ou par la faute du preneur, celui-ci s'engage, à la demande du bailleur, à :

- maintenir les communications existantes entre l'immeuble objet des présentes et l'immeuble voisin, dans lequel est exploité le grand magasin des GALERIES LAFAYETTE, pendant une durée de 12 ans à compter de la plus tardive des deux dates : résiliation effective du bail ou restitution des locaux au bailleur.

- conserver la signalétique interne et externe spécifique dans l'immeuble voisin des GALERIES LAFAYETTE.

- conserver, dans l'immeuble voisin des GALERIES LAFAYETTE, toutes les dessertes (fluides) ou mesures de sécurité (sorties de secours) permettant l'utilisation des niveaux R+1, R+2 et R+3 de l'immeuble, en commerces, ainsi que les mises aux normes pouvant être demandées par l'autorité administrative.

- également, à ne pas nuire au bon fonctionnement du nouveau commerce éventuel installé dans les locaux qu'il aura libérés.

- Après résiliation du bail, à l'initiative ou par la faute du preneur, le bailleur assumera à ses frais, tous les travaux de mise aux normes sécuritaires de l'immeuble voisin du 50 boulevard Haussmann, pouvant être exigés par l'Administration s'ils trouvaient leur cause, d'une part dans l'existence des liaisons entre les deux immeubles, et d'autre part dans la substitution au preneur, sur les surfaces du présent bail, de locataires tiers, ou dans le type de commerce, le type d'agencement des installations, le comportement de la clientèle ou du personnel du ou des locataires tiers.

A défaut d'une telle prise en charge par le bailleur, les ouvertures seraient purement et simplement bouchées par le preneur.

Le bailleur s'engage, pendant toute cette période à ne relouer les locaux qu'à une société de bonne notoriété et ne pratiquant pas de manière habituelle une activité de discount.

19.11. Participation du bailleur aux travaux du preneur : *voir Annexe 1*

Le bailleur s'engage à participer aux travaux du preneur (escalators, ascenseurs, monte-charges, réseaux de distribution horizontaux de climatisation, plafonds suspendus, éclairages, réseaux et armoires électriques, enseignes, sols durs) à concurrence de 10.000.000 F. HT (dix millions de francs hors taxes).

→ 13.700 000

Ces montants seront versés sur production de justificatifs des factures de travaux du preneur et payés au fur et à mesure dans les trente jours après la remise des factures du preneur.

19.12. Dispositions liées aux spécificités de l'opération :

Les divers accords et pièces contractuels de la présente convention locative ou auxquels il est fait référence dans le bail, sont annexés dans leur état d'avancement, au jour de la signature du présent bail.

Le bailleur se réserve le droit d'y apporter toute modification mineure qui pourrait être nécessitée par les contraintes techniques et administratives du projet, dans les conditions de l'article 1 du bail.

Les ajustements éventuels ne devront pas dénaturer les qualités substantielles des surfaces affectées à la vente ; A cet effet, le bailleur se rapprochera du preneur pour étudier préalablement avec lui, les solutions commercialement les moins contraignantes.

ARTICLE 20 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

20.1. Droit de préférence en cas de relocation de tout ou partie de l'immeuble :

Principe :

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de mise en location de locaux à usage commercial, situés dans l'immeuble rénové du 54 bld Haussmann.

Ce droit de préférence s'appliquera dès la signature du bail, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives.

Tout congé délivré par le preneur mettra fin, dès le jour de sa délivrance, à ce droit de préférence.

Le preneur est informé de ce qu'il n'existe, au jour de la signature du bail, aucune surface commerciale vacante.

Modalités d'exercice :

20.1.1 - Chaque fois que le bailleur décide de remettre en location une surface devenue vacante, il s'oblige à offrir au preneur en priorité, de relouer les locaux concernés.

A cet effet, le bailleur fournira au preneur, tous les éléments d'information nécessaires pour l'ouverture des négociations.

20.1.2. A tout moment, au cours de ces négociations, le bailleur pourra demander au preneur de prendre position en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé réception, une offre de location chiffrée comportant le descriptif et les plans des locaux destinés à la location, le prix demandé ainsi qu'un projet de bail.

A) Si le preneur n'est pas intéressé par cette proposition de location, il s'engage à le faire savoir au plus tôt au bailleur, qui retrouvera alors pleine liberté pour s'engager avec un tiers.

B) Si le preneur souhaite contracter dans les conditions offertes, il acceptera l'offre du bailleur et le bail sera alors conclu sur la base de ces conditions.

C) Si le preneur est intéressé par cette location mais en juge les conditions excessives, il disposera d'un délai de trois semaines à compter de la notification d'offre de location pour formuler une contre-proposition chiffrée. Passé ce délai, toute contre-proposition sera irrecevable.

Le bailleur disposera d'un délai de quinze jours pour se prononcer sur cette contre-proposition.

S'il l'accepte, le bail sera conclu dans les conditions ainsi convenues.

S'il refuse la contre-proposition, il notifiera ce refus au preneur dans les 15 jours de celle-ci, et retrouvera pleine liberté pour s'engager avec un tiers.

Dans tous les cas, si aucun accord n'est intervenu dans les 5 semaines de la notification de l'offre de location, le bailleur retrouvera pleine liberté pour s'engager avec un tiers sous la seule réserve de D).

D) Dans l'hypothèse où, le bailleur projetterait de s'engager avec un tiers, sur la base d'un loyer inférieur ou égal à la contre-proposition du preneur, ce bail devrait être conclu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préférence du preneur, qui disposera alors de 15 jours à compter de la notification qui lui en sera faite, pour se substituer purement et simplement au candidat repreneur, dans les conditions qui avaient été acceptées par celui-ci.

Le bailleur ne sera tenu au respect de cette disposition que dans l'hypothèse où le preneur aurait formulé une contre-proposition dans les délais requis.

E) Tout bail consenti au preneur, dans les conditions qui précèdent, serait subordonné à la condition suspensive de l'obtention des autorisations d'urbanisme commerciales nécessaires.

En cas de refus de cette autorisation, le bailleur retrouvera définitivement sa liberté pour s'engager avec un tiers, le droit de préférence devenant caduc.

20.1.3 - Les dispositions qui précèdent ne s'appliqueront pas si le bailleur projetait de louer les surfaces devenues vacantes à une société faisant partie du périmètre de son groupe à hauteur de 50% au moins.

Les dispositions qui précèdent sont limitées aux locaux commerciaux.

20.1.4. Dans l'hypothèse où l'un des autres occupants de l'immeuble ferait connaître au bailleur son intention de céder son fonds de commerce ou son droit au bail, le bailleur s'efforcera d'en répercuter l'information auprès du preneur.

20.1.5 - Les dispositions qui précèdent sont personnelles au preneur, et en cas de cession du droit au bail de celui-ci, cesseraient immédiatement de s'appliquer.

20.2. Droit de préférence en cas de vente de tout ou partie de l'immeuble :

Principe :

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le preneur bénéficiera d'un droit de préférence en cas de vente de tout ou partie de l'immeuble rénové du 54 boulevard Haussmann.

Ce droit de préférence s'appliquera dès la signature du bail, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives.

Tout congé délivré par le preneur mettra fin, dès le jour de sa délivrance, à ce droit de préférence.

Modalités d'exercice :

20.2.1- Si le bailleur décide de vendre tout ou partie de l'immeuble rénové du 54 bld Haussmann, libre ou occupé, il s'oblige à offrir au preneur, en priorité, l'achat des locaux concernés.

A cet effet, le bailleur fournira au preneur, tous les éléments d'information nécessaires pour l'ouverture des négociations.

20.2.2- A tout moment au cours de ces négociations, le bailleur pourra demander au preneur de prendre position, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception, une offre d'achat chiffrée comportant le descriptif, les plans des locaux mis en vente, la situation locative, le prix demandé, les modalités de paiement souhaitées, ainsi qu'un projet de compromis de vente.

A) Si le preneur n'est pas intéressé par cette proposition d'achat, il s'engage à le faire savoir au plus tôt au bailleur, qui retrouvera alors pleine liberté pour s'engager avec un tiers, sans être tenu par les réserves prévues en D) ci-dessous.

B) Si le preneur souhaite contracter dans les conditions offertes, il acceptera l'offre du bailleur et la vente sera alors régularisée sur la base desdites conditions.

C) Si le preneur est intéressé par cette acquisition, mais en juge les conditions excessives, il disposera d'un délai de trente jours à compter de la notification d'offre d'achat, pour formuler une contre-proposition chiffrée. Passé ce délai, toute contre-proposition sera irrecevable.

Le bailleur disposera d'un délai de quinze jours pour se prononcer sur cette contre-proposition.

S'il l'accepte, la vente sera conclue dans les conditions ainsi convenues.

S'il refuse la contre-proposition, il notifiera ce refus au preneur, dans les quinze jours de celle-ci, et retrouvera pleine liberté pour s'engager avec un tiers (sous la seule réserve de D), E) et F) ci-dessous).

Dans tous les cas, si aucun accord n'est intervenu dans les 45 jours de la notification de l'offre d'acquisition, le bailleur retrouvera pleine liberté pour s'engager avec un tiers, sous la seule réserve de D), E) et F) ci-dessous.

D) Dans l'hypothèse où, dans les deux années suivant la date de la notification d'offre de vente, le bailleur projeterait de s'engager avec un tiers, sur la base d'un prix de vente, hors droits, inférieur ou égal à la contre-proposition du preneur, la vente devrait être conclue sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préférence du preneur, qui disposera alors de 15 jours à compter de la notification qui lui en sera faite, pour se substituer purement et simplement au candidat acquéreur, dans les conditions qui avaient été acceptées par celui-ci.

Le bailleur ne sera tenu au respect de cette formalité que dans l'hypothèse où le preneur a effectivement formulé une contre-proposition chiffrée dans les quinze jours de l'offre d'achat qui lui a été notifiée.

Si, dans le même délai de deux ans, la vente projetée avec le tiers se faisait sur la base d'un prix supérieur à la contre-proposition du preneur, le bailleur serait déchargé de cette obligation, sous la seule réserve de E) ci-dessous.

E) Si le bailleur envisage, dans ce même délai de deux années, de céder tout ou partie de son immeuble à un acquéreur faisant partie d'un groupe dont l'exploitation d'un ou plusieurs commerce(s), sous l'une ou plusieurs des enseignes définies à l'article 3.b) du bail, serait l'une des activités notoires, le bailleur serait alors tenu, avant de conclure la vente projetée, et ce quel que soit le prix qu'il aura convenu avec ce tiers, de notifier les conditions de la vente au preneur, lequel disposera d'un délai de quinze jours pour, s'il le souhaite, se substituer au candidat acquéreur, aux conditions que ce dernier aura convenues avec le bailleur.

Le périmètre du groupe (ci-après « le périmètre du groupe ») auquel le candidat acquéreur appartiendrait inclut :

- ses filiales, directes et indirectes,
- les sociétés qui en assument directement ou indirectement le contrôle, et ce jusqu'à la société holding de tête,
- le cas échéant, la holding d'animation et l'actionnaire de référence notoirement connus,
- les filiales directes et indirectes des sociétés de contrôle précitées, de la société holding de tête et, le cas échéant, de la société holding d'animation et de l'actionnaire de référence,

Toutes ces participations s'entendant d'une détention de parts de 20% au moins du capital social.

Le preneur reconnaît à cet égard qu'il ne saurait attendre du bailleur qu'il procède à des recherches sur les liens de filiation et les participations croisées éventuelles de tous ses acquéreurs.

Le bailleur ne sera tenu de l'obligation visée en E), qu'à l'égard des sociétés notoirement identifiées comme faisant partie des groupes ci-dessus mentionnés ; il ne saurait lui être demandé de disposer d'informations allant au-delà des obligations de diligences habituelles d'un investisseur.

En cas de doute, il s'engage à informer son acquéreur du droit de préférence consenti au preneur, et à obtenir de son acquéreur une déclaration confirmant sa non appartenance aux groupes ci-dessus définis.

F) Dans l'hypothèse où aucune transaction n'étant intervenue au terme des deux années suivant la date de notification de l'offre de vente, HAMMERSON maintient sa volonté de céder ou décidait de procéder à une cession de tout ou partie de son immeuble, la procédure ci-dessus visée devra alors s'appliquer.

G) Les dispositions qui précèdent s'appliqueront également en cas de cession de 51% au moins des droits sociaux qu'HAMMERSON SA détient dans la société bailleuse, propriétaire de l'immeuble du 54 bld Haussmann.

Pour l'application de cette disposition, HAMMERSON SA a déclaré souscrire à cet engagement par lettre qui demeurera annexée au présent bail (annexe 9).

20.2.3 - Les dispositions qui précèdent ne s'appliqueront pas si le bailleur ou HAMMERSON SA projetaient de céder tout ou partie de leur immeuble, ou tout ou partie des droits qu'ils détiennent dans la société propriétaire de l'immeuble, à une société du périmètre du groupe HAMMERSON.

Les sociétés comprises dans le « périmètre du groupe HAMMERSON » répondent à la même définition que les sociétés comprises dans le « périmètre du groupe » du candidat acquéreur défini au E) ci-dessus, la participation s'entendant toutefois de 51% au moins.

20.2.4 - Les dispositions qui précèdent sont personnelles au preneur, et en cas de cession du droit au bail de celui-ci, elles cesseraient immédiatement de s'appliquer.

Ce droit de préférence ne sera pas opposable aux tiers acquéreurs, extérieurs au groupe HAMMERSON, dès lors que la cession sera intervenue dans le respect de la procédure ci-dessus organisée.

ARTICLE 21 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail a été conclu sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

a) Obtention par le bailleur d'une autorisation CDEC ou CNEC, concernant la réalisation sur l'immeuble du 54 bld Haussmann, d'un programme de rénovation lourde, portant sur la construction, la reconstruction, ou la rénovation de 12.800 m2 SHON environ, comprenant des surfaces commerciales aux premier sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages, des surfaces de bureaux aux 4^e et 5^e étages, des emplacements de stationnement au 2^e sous-sol et des locaux de réserve au 3^e sous-sol.

A ce titre, le bailleur a déposé devant la Commission Départementale d'Equipements Commerciaux, un dossier de demande d'autorisation le 8 octobre 1998.

La réalisation de cette condition s'entend de l'obtention de l'autorisation, purgée de tout recours, délais de recours expirés.

b) Obtention par le bailleur d'un permis de démolir et d'un permis de construire, portant sur l'immeuble du 54 bld Haussmann et permettant la réalisation du projet de reconstruction ci-dessus évoqué.

A cet égard, le bailleur a déposé ces demandes de permis le 23 octobre 1998.

La réalisation de cette condition s'entend de l'obtention des permis, purgés de tout recours, délais de recours expirés.

c) Obtention de l'autorisation de la CDEC (et éventuellement de la CNEC) nécessaire au réaménagement des locaux commerciaux du preneur, dans l'immeuble du 50 boulevard Haussmann, en ce compris, d'une part la couverture partielle de la terrasse existant au 2^e étage de cet immeuble, et d'autre part les liaisons entre immeubles, prévues au paragraphe « d » ci-dessous.

A cet égard, le preneur fera ses meilleurs efforts pour déposer un dossier complet de demande d'autorisation devant la Commission Départementale d'Equipements Commerciaux, au plus tôt après l'autorisation de la copropriété du 50 boulevard Haussmann conformément à d) ci-après, et à en justifier au bailleur.

d) Obtention de l'accord de la copropriété de l'immeuble sis 50 bld Haussmann, pour :

- . relier l'immeuble du 50 bld Haussmann avec l'immeuble du 54 bld Haussmann, aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages de l'immeuble du 54 bld Haussmann,
- . créer un passage au 2^e étage du 50 bld Haussmann, entre ces deux immeubles, au moyen d'une structure prenant appui sur la terrasse existant au 2^e étage du 50 boulevard Haussmann,
- . créer des trémies entre les 2^e et 3^e niveaux et au 3^e niveau,
- . créer un édicule au 3^e niveau pour surélever la cage d'ascenseur,
- . modifier la convention de cour commune existant entre les immeubles des 50 et 54 bld Haussmann, pour tenir compte des travaux faits sur l'un et l'autre de ces immeubles.

Cet accord devant être obtenu à la majorité légalement requise, sur la base de plans acceptés par le preneur et sans contrepartie financière ou technique à la charge de ce dernier.

e) Obtention d'un permis de construire définitif pour le réaménagement des locaux commerciaux du preneur, dans l'immeuble du 50 bld Haussmann, en ce compris d'une part, la couverture partielle de la terrasse existant au 2e étage de cet immeuble, et d'autre part, les liaisons entre immeubles prévues au paragraphe d) ci-dessus, à la condition que le permis n'oblige pas le preneur à réaliser les travaux nécessaires pour rendre l'immeuble du 50 boulevard Haussmann conforme en tout ou partie, aux normes des Immeubles de Grande Hauteur (IGH).

A cet égard, le preneur fera ses meilleurs efforts pour déposer un dossier complet de demande de permis de construire, au plus tôt après le dépôt de la demande de CDEC visée en c), et à en justifier au bailleur.

f) Accord de la copropriété de l'immeuble LAFAYETTE Sport, situé 1/3 rue Lafayette et 21 rue de la Chaussée d'Antin, pour le remplacement temporaire de l'enseigne GALERIES LAFAYETTE par une enseigne BOUCHARA, pendant la durée de la convention d'occupation précaire signée entre les parties et BOUCHARA, concomitamment aux présentes.

Pour la réalisation de cette condition, l'accord de la copropriété de l'immeuble LAFAYETTE Sport, devra avoir été demandé par le preneur, dans les 15 jours de la remise qui lui aura été faite du projet d'enseigne de BOUCHARA.

A défaut, le preneur ne pourra pas se prévaloir du défaut d'obtention de cette autorisation.

g) Délais de réalisation :

- Pour la réalisation de la condition 21 f), le délai d'obtention de l'accord de la copropriété de l'immeuble LAFAYETTE Sport, est le 31 mars 1999.

- Pour la réalisation de la condition 21 d), le délai d'obtention de l'accord de la copropriété de l'immeuble du 50 boulevard Haussmann est le 30 juin 1999.

- Le délai d'obtention de toutes les autres conditions suspensives visées aux articles 21 a), 21 b), 21 c) et 21 e), est le 31 décembre 1999.

La non réalisation de ces diverses conditions, dans les délais ci-dessus évoqués, entraînera la caducité de plein droit de la présente convention, chaque partie étant libre de toute obligation en résultant.

Toutefois, si les dossiers de demande de CDEC et de permis de construire visés en 21 c) et 21 e), n'étaient pas déposés par le preneur le 28 février 1999 au plus tard, les présentes seraient caduques de plein droit et les parties libres de tout engagement sans indemnité, cette condition suspensive étant toutefois stipulée au bénéfice exclusif du bailleur.

h) Les parties s'obligent réciproquement à tenir le co-contractant informé de chaque étape du calendrier de réalisation des conditions suspensives.

ARTICLE 22 - FRAIS ET HONORAIRES

Chaque partie supportera les frais et honoraires qu'elle aura exposés en vue des présentes.

ARTICLE 23 - RECAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

1. Le présent bail,
2. Les plans du local,
3. Descriptif de l'immeuble livré,
4. Plan de coupe
5. Cahier des charges des travaux du preneur,
6. Plan de situation des enseignes du preneur.
7. Règlement intérieur
8. Modèle de caution
9. Lettre d'HAMMERSON SA.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Pièces non contractuelles :

10. planning prévisionnel des travaux,
11. Estimation de répartition des charges.

Fait à

Paris

Le

18/12/98

(en deux exemplaires)

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

AVENANT N°1 AU BAIL
DU 18 DECEMBRE 1998

+ Annexe

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La SOCIETE HAMMERSON HAUSSMANN SA, société anonyme au capital de 382.850.000 F., dont le siège social se trouve Washington Plaza, 44 rue Washington 75408 PARIS Cedex 08, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B 397.512.955.,

représentée par Monsieur Gérard DEVAUX, Président du Conseil d'Administration, lui-même représenté par Monsieur Jacques BLANCHARD, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis à cet effet.

ci-après dénommée le « BAILLEUR »

d'une part

ET

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, société anonyme à forme de Conseil de Surveillance et Directoire au capital de 26.160.820 Euros., ayant son siège social 40 bld Haussmann 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B 542.094.065.,

représentée par Monsieur Philippe LEMOINE, Président du Directoire, lui-même représenté par Monsieur Jean-Yves NOLLET en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis à cet effet

ci-après dénommée le « PRENEUR »

d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

1) Par acte sous seing privé du 18 décembre 1998, le BAILLEUR a donné à bail au PRENEUR, pour une durée de 12 ans commençant à courir à la date de livraison de la coque, les locaux commerciaux ci-après désignés dans un immeuble sis 52bis/54 boulevard Haussmann 75009 PARIS :

1
Q de 7 m

- rez-de-chaussée : 235 m²
- niveau R-1 : 1.067 m²
- niveau R-2 : 1.062 m²
- niveau R-3 : 1.980 m²

total : 4.344 m²

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions qu'il est inutile de rappeler ici.

2) Le PRENEUR étant intéressé par la prise à bail d'une surface supplémentaire située au niveau R+2, les parties sont convenues de modifier et/ou de compléter différents articles du bail du 18 décembre 1998.

Pour tenir compte de cette adjonction de surface, elles se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

CONVENTION :

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU LOCAL

- L'article 19.2. « désignation du local » du bail du 18 décembre 1998 est annulé et remplacé par ce qui suit :

« Dans l'immeuble du 54 boulevard Haussmann 75009 PARIS (à l'angle de l'immeuble du 2/4 rue Chartras et ouvrant sur l'arrière au 99 rue de Provence).

la désignation du local mentionné à l'article 1 est la suivante :

- rez-de-chaussée : 242 m²
- niveau R-1 : 1.089 m²
- niveau R-2 : 2.006 m² (comprenant 1.062 m² sur la partie arrière (côté rue de Provence) et 944 m² sur la partie avant (côté boulevard Haussmann))
- niveau R-3 : 2.005 m²

total : 5.342 m²

Le local portera également sur un local technique situé au niveau R-2, L'ensemble de ces locaux étant conforme aux plans annexés aux présentes (pièce contractuelle 2bis). lesquels, en raison des contraintes techniques et administratives liées au chantier, pourront subir des modifications mineures, dans les conditions de l'article 1 du bail ».

- L'article 1 « Bail », deuxième alinéa du bail susvisé est modifié comme suit :

« pièce contractuelle 2bis ».

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU LOYER CONTRACTUEL

L'article 19.5. « Loyer » du bail du 18 décembre 1998 est annulé et remplacé par ce qui suit :

« Le loyer contractuel sera de 15.500.000 F. HT (quinze millions cinq cent mille francs hors taxes) (dont 11.000.000 F. HT valeur novembre 1998 et 4.500.000 F. HT valeur avril 2000) par an, hors charges.

Toutefois, le PRENEUR bénéficiera d'une franchise portant sur le loyer contractuel hors charges, pendant les quatre mois qui suivront la prise d'effet du bail.

Par ailleurs, le loyer contractuel sera ramené à 14.200.000 F. HT (quatorze millions deux cent mille francs hors taxes) (dont 9.700.000 F. HT valeur novembre 1998 et 4.500.000 F. HT valeur avril 2000) par an, pendant les douze mois suivant la période de franchise et à 14.850.000 F. HT (quatorze millions huit cent cinquante mille francs hors taxes) (dont 10.350.000 F. HT valeur novembre 1998 et 4.500.000 F. HT valeur avril 2000), par an, pendant les douze mois suivants.

Le loyer contractuel, de même que chacun des montants ainsi minorés, seront révisés dans les conditions de l'article 5.1., puis chaque année à compter de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 5.2. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DU CAUTIONNEMENT BANCAIRE

L'article 19.8. « Caution bancaire » du bail du 18 décembre 1998 est annulé et remplacé par ce qui suit :

« - Montant d'origine : 7.100.000 F. (sept millions cent mille francs)

- Ce montant sera porté à 7.425.000 F. (sept millions quatre cent vingt cinq mille francs) à compter du seizième mois depuis la prise d'effet du bail et à 7.750.000 F. (sept millions sept cent cinquante mille francs) douze mois plus tard.

Ces montants étant eux-mêmes révisés conformément aux dispositions des articles 5 et 6 du bail.

- Date de production : lors de la mise à disposition de la coque ».

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE LA PARTICIPATION DU BAILLEUR AUX TRAVAUX DU PRENEUR

L'article 19.11. « Participation du bailleur aux travaux du preneur » du bail du 18 décembre 1998 est annulé et remplacé par ce qui suit :

« Le BAILLEUR s'engage à participer aux travaux du PRENEUR (escalators, ascenseurs, monte-charges, réseaux de distribution horizontaux de climatisation, plafonds suspendus, éclairages réseaux et armoires électriques, enseignes, sols durs) à concurrence de 13.700.000 F. HT (treize millions sept cent mille francs hors taxes).

Ces montants seront versés sur production de justificatifs de factures de travaux du PRENEUR et payés au fur et à mesure dans les trente jours après la remise des factures du PRENEUR.

ARTICLE 5 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le bail du 18 décembre 1998 était subordonné à la réalisation de diverses conditions suspensives, aujourd'hui toutes entièrement levées, de sorte que le bail est devenu définitif.

Toutefois, la modification d'assiette faisant l'objet du présent avenant nécessitera une nouvelle autorisation CDEC.

Il est convenu que le preneur en fait son affaire personnellement. Il en assumera la charge, le coût, la responsabilité, ainsi que les conséquences de l'obtention ou de la non obtention, de telle sorte que le bailleur en soit totalement déchargé.

Cet engagement est une condition substantielle de l'accord du bailleur au présent avenant, sans lequel il n'aurait pas été consenti.

Il résulte de ce qui précède que le PRENEUR fait son affaire d'obtenir une autorisation CDEC pour l'exploitation de la surface de vente supplémentaire d'environ 944 m² située au niveau R+2, ce qui est accepté par le BAILLEUR. Cette surface supplémentaire sera affectée à l'activité de grand magasin catégorie III.

Toutefois, le BAILLEUR, si le PRENEUR lui en fait la demande, fera les démarches en vue d'obtenir cette autorisation CDEC pour le compte du PRENEUR. Dans cette hypothèse, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant des frais externes engagés pour obtenir cette autorisation CDEC.

1

4

Q de 7 v2

ARTICLE 6 : ENGAGEMENT DE BONNE FIN

6.1. Les parties acceptent le principe de toute modification aux accords contractuels du 18 décembre 1998, nécessaire à la mise en œuvre du présent avenant.

C'est ainsi notamment que :

6.2. Le preneur accepte par avance d'affecter les surfaces d'exploitation commerciale à la vente de produits alimentaires et/ou à l'activité de grand magasin, à concurrence des autorisations qui seront accordées par la CDEC par suite du présent avenant, et de modifier à cet effet les chiffres évoqués à l'article 9.4. du bail du 18 décembre 1998.

6.3. La surface supplémentaire située au niveau R+2 ne fera pas l'objet d'un encloisonnement isolant des autres locaux situés au niveau R+2 et faisant l'objet du bail initial du 18 décembre 1998.

Suivant la solution technique finalement retenue, elle sera alimentée en fluides, par le BAILLEUR, soit aux attentes antérieurement attribuées à BOUCHARA, soit via le réseau et les attentes convenues au bail du 18 décembre 1998.

6.4. Ainsi, le preneur accepte le passage dans ses surfaces commerciales, de toutes les trémies et gaines nécessaires au passage d'ascenseurs, de fluides et d'éléments d'équipement résultant de la mise en œuvre du présent avenant.

Il accepte également les modifications de cette nature résultant de sa prise à bail de locaux de bureaux situés au 5^e étage de l'immeuble, avec liaison directe entre les surfaces commerciales et lesdites surfaces de bureaux.

ARTICLE 7 : LIAISON ENTRE LE 54 ET LE 50/52 BIS BOULEVARD HAUSSMANN

7.1.

Le PRENEUR, s'il le souhaite, est autorisé par le BAILLEUR à créer, à ses frais, entre l'immeuble du 52bis/54 boulevard Haussmann, d'une part, et l'immeuble des GALERIES LAFAYETTE du 48/50 et 52 boulevard Haussmann, d'autre part, une baie de communication supplémentaire équipée d'une porte coupe-feu de deux heures, de 4 mètres de largeur au niveau R-2 ainsi qu'un sas de communication équipé de portes coupe-feu de 2 mètres de largeur sur chacun des niveaux R+1, R+2 et R+3.

~~Ces 4 liaisons sont matérialisées sur le plan 2bis (annexe : plan 2bis).~~

W 1.

1. 6. 5
Q de 7 m

Le PRENEUR devra faire son affaire d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment auprès de la copropriété de l'immeuble du 48/50 et 52 boulevard Haussmann, les autorisations requises au regard des règles de sécurité et toutes autres autorisations qui pourraient être nécessaires.

Il devra soumettre son projet à l'agrément préalable des services techniques du BAILLEUR, en justifiant des autorisations obtenues.

En fin de bail, le PRENEUR rebouchera à ses frais ces liaisons.

7.2.

De la même façon, lors de la résiliation du bail, le preneur supportera la charge, si bon semble au bailleur, de la suppression de toutes les liaisons (ascenseurs, circulation, gaines etc) existant entre les différents plateaux de locaux occupés par lui dans l'immeuble.

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE LA SIGNALÉTIQUE

Les stores extérieurs, apposés sur la façade du 2^e étage de l'immeuble, côté boulevard Haussmann et rue Chartas, et figurant en couleur bleu sur la pièce contractuelle N°6, sont désormais attribués au PRENEUR figurant en couleur orange, conformément au plan de situation des enseignes du preneur modifié (annexe 6bis).

Il est par ailleurs rappelé que toute la signalétique côté rue de Provence est affectée au commerce du preneur.

De même, le preneur pourra apposer la signalétique des activités commerciales autorisées par le bail du 18 décembre 1998, sur les fenêtres des locaux à usage de bureaux, occupés par lui au 5^e étage, le tout sous réserves des autorisations administratives dont le preneur continuera de faire son affaire conformément aux dispositions du bail du 18 décembre 1998.

Cette autorisation cessera s'il devait être mis fin au bail portant sur des bureaux commerciaux du 5^e étage.

Cette autorisation n'est pas étendue aux activités d'éventuels sous-locataires.

ARTICLE 9

Toutes les autres dispositions du bail du 18 décembre 1998 qui n'ont pas été modifiées par les dispositions du présent avenant restent en vigueur.

1..

1..

9 10 11 12

ARTICLE 10 : PIECES CONTRACTUELLES

En complément des pièces contractuelles visées à l'article 23 du bail du 18 décembre 1998, il est convenu que le présent avenant portera le numéro 1bis, de telle sorte que la pièce contractuelle numéro 1 restera le bail tel que modifié par avenant de ce jour,

Les plans modifiés du local porteront le numéro 2bis et remplaceront les plans d'origine conformément aux dispositions de l'article 1 du présent avenant.

Le plan de situation des enseignes du preneur modifié, portera le numéro 6bis et remplacera le plan d'origine annexé au bail du 18 décembre 1998, en pièce contractuelle N°6.

FAIT A PARIS

Le 11 juillet 2000

En 2 exemplaires originaux

POUR
HAMMERSON HAUSSMANN 54

Philippe Hénichart

POUR
LA SOCIETE ANONYME
DES GALERIES LAFAYETTE

[Signature]

9 de 7 m

ANNEXE 3

BAIL COMMERCIAL
62 RUE DE PROVENCE – GL HAUSSMANN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Q de hm

PRÉAMBULE

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste propriétaire de l'ensemble immobilier sis 62 rue de Provence à Paris (75009) consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial qui sera appliqué en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

Le présent bail (ci-après, "le Bail") est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L.145-60, D.145-12 à D.145-19, R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface G.L.A. approximative de 2 427 m² situés du 2^{ème} sous-sol au 6^{ème} étage, à usages de : restaurant d'entreprise, bureaux, locaux sociaux et locaux techniques, dans un ensemble immobilier sis 62 rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AP 01 n°43.

Tels que lesdits lieux figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif de RESTAURANT D'ENTREPRISE et LOCAUX SOCIAUX.

Il est précisé que ces locaux constituent des locaux accessoires à l'exploitation des fonds de commerce des locaux commerciaux donnés à bail par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN aux termes de trois baux correspondant aux locaux sis:



- 40 boulevard Haussmann à PARIS (75009), cadastré section AP 01 n°01,
- 48 à 52 boulevard Haussmann, 1 à 7 rue de Mogador, 93 à 97 bis rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AQ 01 n°10,
- 31 bis à 41 boulevard Haussmann, 2 à 12 rue des Mathurins, 19 rue Scribe à PARIS (75009), cadastré section AQ 01 n°11, 12 et 79.

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de DEUX CENT TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ Euros (203 985 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

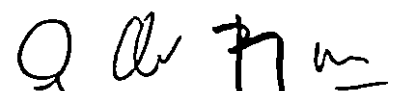
Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera



indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), dans la limite de 3 % par an ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1er janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Les parties conviennent d'ores et déjà de substituer à l'indice du coût de la construction (ICC) le nouvel indice des loyers d'activité tertiaire (ILAT), ou de toute autre dénomination similaire, dès que celui-ci sera applicable et publié par l'INSEE.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice du coût de la construction. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes de l'ensemble immobilier résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;

- La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
- La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
- La mise en conformité de sanitaire personnel ;
- L'aménagement de sanitaires existants ;
- Les largeurs de cheminements principaux et secondaires ;
- Les ressauts des revêtements des sols ;
- Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
- Le positionnement des déclencheurs manuels ;
- Le positionnement des consignes de sécurité ;
- Le balisage intérieur de sécurité ;
- La création de sanitaires personnels ;
- La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;
- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc..., aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Tout nouvel impôt ou taxe incombant au Bailleur édicté postérieurement à la date de signature du Bail restera à la charge du Bailleur.

Eu égard au fait que le Preneur est occupant de la quasi-totalité de l'ensemble immobilier, et que les principaux contrats sont souscrits à son nom, il procédera au règlement des charges de la totalité de l'ensemble immobilier et refacturera au Bailleur la quote-part des charges relatives aux surfaces occupées par des tiers d'un montant forfaitaire s'élevant à 20 580 € m2 en valeur janvier 2010 qui sera indexé annuellement selon le même principe que le loyer, dont les prestations sont reprises dans une liste annexée aux présentes.

Le Preneur adressera chaque trimestre au Bailleur une facture de charges d'un montant égal au quart du forfait annuel lui incombant à ce titre.

Les impôts et taxes seront payés par le Bailleur et refacturés annuellement au Preneur sur la base des m² occupés par le Preneur soit 89% du total.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques,

Q de Tuz

réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la



responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;
- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées ;
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;
- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité.

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;

- Les cheminements extérieurs sur toits terrasses ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloisonné, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloisonnés ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1 et 7.2.2 restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux, l'accès au local soit assuré.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.

ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc..

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.



Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT

12.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 12.2.

12.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SOCIETE ANONYME GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

12.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Bailleur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou



indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

12.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 13 DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas de cession à une société extérieure au Groupe tel que défini à l'article 5 ci-dessus, le Preneur devra notifier au Bailleur, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la

notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du Bail.

Le Bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit, le Bailleur se substituant dans l'acte notifié au candidat acquéreur auquel il aura demandé à être préféré.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

À cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR SANS OBJET

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnités de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Plans du Local et de l'ensemble immobilier

Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

Annexe 3 : Liste des charges comprises dans le forfait

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Q' followed by a cursive 'de' and a final flourish.

**BAIL COMMERCIAL
81-83 RUE DE PROVENCE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur Éric COSTA,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur Philippe HOUZÉ,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

PRÉAMBULE

1. La SOCIETE FONCIERE ANTIN JOUBERT, qui était propriétaire du lot de volume n°3000 de l'ensemble immobilier sis 14 rue de Mogador et 83 rue de Provence à PARIS (75009), a donné à bail, par acte en date du 2 novembre 1999, les bureaux sis aux 1er, 2ème et 3ème étages à la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE.

L'accès à ces bureaux s'effectue à partir de l'entrée située dans l'immeuble sis 81 rue de Provence à PARIS (75009), dont la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE est également propriétaire.

Ensuite d'une opération de fusion intervenue le 30 novembre 2009, la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE est venue aux droits de la SOCIETE FONCIERE ANTIN JOUBERT.

Le bail en date du 2 novembre 1999 a dès lors pris fin, du fait de la réunion des qualités de bailleur et de preneur sur la personne de la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE.

2. La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste propriétaire du lot de volume n°3000 de l'ensemble immobilier sis 14 rue de Mogador et 83 rue de Provence à Paris (75009), consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial qui sera appliqué en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

Le présent bail (ci-après, "le Bail") est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L.145-60, D.145-12 à D.145-19, R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface approximative de 770,50 m² sis du 1^{er} au 6^{ème} étage correspondant au lot de volume n° 3000 de l'ensemble immobilier sis 83 rue de Provence et 14 rue de Mogador à PARIS (75009), cadastré section AP n°05, outre l'accès à ces locaux et les circulations verticales compris dans l'ensemble immobilier sis 81 rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AP n°06.

Tels que lesdits lieux figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.



ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif de BUREAUX.

Il est précisé que ces bureaux seront partiellement occupés par les pompiers, et constituent des locaux accessoires à l'exploitation des fonds de commerce des locaux commerciaux donnés à bail par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN aux termes de trois baux correspondant aux locaux sis:

- 40 boulevard Haussmann à PARIS (75009), cadastré section AP n°01,
- 48 à 52 boulevard Haussmann, 1 à 7 rue de Mogador, 93 à 97 bis rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AQ n°10,
- 31 bis à 41 boulevard Haussmann, 2 à 12 rue des Mathurins, 19 rue Scribe à PARIS (75009), cadastré section AQ n°11, 12 et 79.

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT VINGT Euros (289 620 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution

Q de h m

autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), dans la limite de 3 % par an ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1^{er} janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Les parties conviennent d'ores et déjà de substituer à l'indice du coût de la construction (ICC) le nouvel indice des loyers d'activité tertiaire (ILAT), ou de toute autre dénomination similaire, dès que celui-ci sera applicable et publié par l'INSEE.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;

- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice du coût de la construction. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux autres installations et équipements que ceux énumérés à l'article 7.2,
- Les travaux de mise en conformité aux normes de l'ensemble immobilier résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :



- Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
- La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire personnel ;
 - L'aménagement de sanitaires existants ;
 - Les largeurs de cheminements principaux et secondaires ;
 - Les ressauts des revêtements des sols ;
 - Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
 - Le positionnement des déclencheurs manuels ;
 - Le positionnement des consignes de sécurité ;
 - Le balisage intérieur de sécurité ;
 - La création de sanitaires personnels ;
 - La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;
 - La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
 - La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la

Q de H m

contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc..., aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Tout nouvel impôt ou taxe incombant au Bailleur édicté postérieurement à la date de signature du Bail restera à la charge du Bailleur.

S'agissant de la partie du Local située dans l'immeuble sis 81 rue de Provence, le Bailleur facturera au Preneur la totalité des charges afférentes aux ascenseurs, outre la partie des charges de l'ensemble immobilier, en ce compris les taxes et impôts, au prorata des surfaces occupées.

S'agissant de l'ensemble immobilier sis 83 rue de Provence, le Preneur étant le seul occupant du lot de volume dont est propriétaire le Bailleur, ce dernier lui refacturera les charges, taxes et impôts de la totalité de ce lot de volume qui seraient directement payés par le Bailleur.

Le Bailleur établira, chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice qu'il refacturera au Preneur.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.



Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire.

Il est précisé que le volume 1000 de l'ensemble immobilier correspondant au rez-de-chaussée et au tréfonds sont affectés au service ferroviaire et constituent un ERP.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;

- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées ;
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;
- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

Q de 70

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;
- Les cheminements extérieurs sur toits terrasses ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloisonné, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloisonnés ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1 et 7.2.2 restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur correspondant à

leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux, l'accès au local soit assuré.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.

ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc...

Il est ici précisé que le volume 1000 de l'ensemble immobilier sis au rez-de-chaussée et en tréfonds est affecté au service ferroviaire. Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et contre le propriétaire du lot de volume 1000 du fait du fonctionnement du service ferroviaire.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT

12.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 12.2.

12.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

12.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Bailleur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

12.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 13 DROIT DE PRÉFÉRENCE

En cas de cession à une société extérieure au Groupe tel que défini à l'article 5 ci-dessus, le Preneur devra notifier au Bailleur, au moins un mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du Bail.

Le Bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit, le Bailleur se substituant dans l'acte notifié au candidat acquéreur auquel il aura demandé à être préféré.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux

frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

À défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui-ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR SANS OBJET

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.



Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Plans du Local

Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Q de th v=

**BAIL COMMERCIAL
81 RUE DE PROVENCE (SANDWICHERIE)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Q de th ou

PRÉAMBULE

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste propriétaire de l'ensemble immobilier sis 81 rue de Provence à Paris (75009) consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial applicable en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface G.L.A. approximative de 128 m² correspondant au local sis rez-de-chaussée du bâtiment en façade sur la rue de Provence dans l'ensemble immobilier sis 81 rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AP n°6.

Tels que lesdits lieux figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif d'exploitation d'un fonds de commerce de :

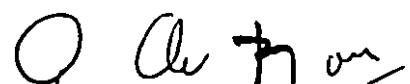
RESTAURATION RAPIDE, VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.



ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT TRENTÉ QUATRE Euros (51 834 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1^{er} janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice des loyers commerciaux. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;



- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des détritiques des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire personnel ;
 - L'aménagement de sanitaires existants ;
 - Les dispositions des meubles et/ou équipements de vente à l'intérieur d'un îlot ;
 - Les ressauts des revêtements des sols ;
 - Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
 - Le positionnement des déclencheurs manuels ;
 - Le positionnement des consignes de sécurité ;
 - Le balisage intérieur de sécurité ;
 - La publicité sur lieu de vente ;
 - Les services à la clientèle ;
 - La préhension des articles offerts à la vente ;
 - L'aménagement des meubles d'encaissement toutes formes de handicap ;
 - La création de sanitaires personnels ;
 - La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur clientèle, d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;



- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la Contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc..., aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Lesdites charges seront calculées sur la base des clés de répartition jointes en annexe.

Le Bailleur établira, chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice qu'il facturera au Preneur.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.



Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire et/ou d'autorisation de la CDAC.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;



- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- Les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;
- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- Cheminements intérieurs des espaces accessibles à la clientèle ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloisonné, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immobilières par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloisonnés ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1. et 7.2.2. restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur

correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux et durant les heures d'ouverture du magasin, l'accès au local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.

Q de Mon

ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc...

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 ENSEIGNES

Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet dont le Preneur fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture ainsi que sur la ou les façades extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur restera responsable de tous dommages qui pourraient survenir du fait de ces enseignes, agencements etc apposés sur la façade, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT

13.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 13.2.

13.2 Sous-location et location-gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

13.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Preneur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

13.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR SANS OBJET

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnités de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Plan du Local

Annexe 2 : Clés de répartition des charges

Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Q de h m

**BAIL COMMERCIAL
81 RUE DE PROVENCE (CORDONNERIE)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Q de H v

PRÉAMBULE

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste propriétaire de l'ensemble immobilier sis 81 rue de Provence à Paris (75009) consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial applicable en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface G.L.A. approximative de 30 m² correspondant au local sis rez-de-chaussée du bâtiment en façade sur la rue de Provence dans l'ensemble immobilier sis 81 rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AP n°6.

Tels que lesdits lieux figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif d'exploitation d'un fonds de commerce de : CORDONNERIE, SERRURERIE.

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.



ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de VINGT SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SIX Euros (27 986 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1^{er} janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.



S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice des loyers commerciaux. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;



- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire personnel ;
 - L'aménagement de sanitaires existants ;
 - Les dispositions des meubles et/ou équipements de vente à l'intérieur d'un îlot ;
 - Les ressauts des revêtements des sols ;
 - Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
 - Le positionnement des déclencheurs manuels ;
 - Le positionnement des consignes de sécurité ;
 - Le balisage intérieur de sécurité ;
 - La publicité sur lieu de vente ;
 - Les services à la clientèle ;
 - La préhension des articles offerts à la vente ;
 - L'aménagement des meubles d'encaissement toutes formes de handicap ;
 - La création de sanitaires personnels ;
 - La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur clientèle, d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;

Q de 7 v3

- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la Contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc..., aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Lesdites charges seront calculées sur la base des clés de répartition jointes en annexe.

Le Bailleur établira, chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice qu'il facturera au Preneur.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

[Handwritten signatures and initials]

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Q de th m

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire et/ou d'autorisation de la CDAC.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;

- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- Les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;
- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

Q de l'v

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- Cheminements intérieurs des espaces accessibles à la clientèle ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloisonné, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloisonnés ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1. et 7.2.2. restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur

correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux et durant les heures d'ouverture du magasin, l'accès au local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.



ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc..

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 ENSEIGNES

Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet dont le Preneur fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture ainsi que sur la ou les façades extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur restera responsable de tous dommages qui pourraient survenir du fait de ces enseignes, agencements etc apposés sur la façade, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT

13.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 13.2.

13.2 Sous-location et location-gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

13.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Preneur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.



Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

13.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

Q de H v

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR SANS OBJET

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnités de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Plan du Local

Annexe 2 : Clés de répartition des charges

Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Q de h m

**BAIL COMMERCIAL
LAFAYETTE II**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Q. d. t. m.

PRÉAMBULE

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste copropriétaire des lots n° 7, 347, 353, 357, 358, 361, 366, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 404, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425 et 587 de l'ensemble immobilier sis 48 à 52 boulevard Haussmann, 1 à 7 rue de Mogador et 93 à 97 bis rue de Provence à Paris (75009), consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial applicable en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface H.O.N. approximative de 15 959 m² sis du 4^{ème} sous-sol au 4^{ème} étage, correspondant aux lots de copropriété n°7 et 587 de l'ensemble immobilier sis 48 à 52 boulevard HAUSSMANN, 1 à 7 rue de Mogador, 93 à 97 bis rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AQ n°10 et [...] emplacements de stationnement situés dans [...], le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Est également mise à disposition du Preneur, à titre accessoire au Local, la jouissance de la passerelle reliant le Local au bâtiment sis 40 boulevard Haussmann à Paris (9ème arrondissement) cadastré section AP n°01, située en surplomb de la voie publique rue de Mogador, étant ici précisé que l'autorisation d'occupation du surplomb de la voie publique a été donnée par Monsieur le Préfet de la Seine à l'auteur du Bailleur à titre précaire et révocable. Par conséquent, dans l'hypothèse où cette autorisation d'occupation serait révoquée, il sera mis fin à cette mise à disposition, sans indemnité.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible, à l'exception de la passerelle ci-avant mentionnée.

ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif d'exploitation d'un fonds de commerce de:



GRAND MAGASIN DE VENTE DE MARCHANDISES, NOUVEAUTES ET ALIMENTAIRES ET PRESTATIONS DE SERVICES ANNEXES

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de CINQ MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CINQ CENT ONZE Euros (5 676 511 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :



- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1^{er} janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice des loyers commerciaux. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES

Q de T m.

GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 OBLIGATIONS DU BAILLEUR AU TITRE DE LA COPROPRIETE

[A compléter]

ARTICLE 7 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 8.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire clientèle ;



- La mise en conformité de sanitaire personnel ;
- L'aménagement de sanitaires existants ;
- Les largeurs de cheminements principaux et secondaires ;
- Les dispositions des meubles et/ou équipements de vente à l'intérieur d'un îlot ;
- Les ressauts des revêtements des sols ;
- Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
- Le positionnement des déclencheurs manuels ;
- Le positionnement des consignes de sécurité ;
- Le balisage intérieur de sécurité ;
- la publicité sur lieu de vente ;
- Les services à la clientèle ;
- La préhension des articles offerts à la vente ;
- L'aménagement des meubles d'encaissement toutes formes de handicap ;
- La création de sanitaires personnels ;
- La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur clientèle, d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;
- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc.,

Q de 7 v

aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Lesdites charges seront calculées sur la base des tantièmes affectés aux locaux loués.

Le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que son loyer, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant, soit à la signature des présentes UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE Euros (1 450 000 €).

Le Bailleur établira, chaque année, un décompte définitif des dépenses de l'exercice. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un mois au plus tard de la présentation de cet état.

Les principes de répartition des charges ci-avant définis s'appliqueront également à la passerelle surplombant la rue de Mogador mise à disposition du Preneur.

ARTICLE 8 TRAVAUX

8.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 8.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 8.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations ainsi que celles qui seraient et rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le

remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 8.2.

La maintenance des installations de chauffage et de climatisation ainsi que des installations liées à la sécurité est assurée par la copropriété.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble et ne portent pas sur les parties communes de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création

de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Toutefois, et en application des dispositions du Règlement de Copropriété, le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment de l'architecte de la copropriété et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privées de la superstructure, sauf les moteurs silencieux, à condition de ne pas troubler les auditions de radio ou de télévision.

Dans l'hypothèse où les travaux envisagés par le Preneur seraient susceptibles d'affecter la solidité de l'immeuble, ou auraient pour objet d'intéresser toutes choses ou parties communes, le Preneur devra solliciter, par l'intermédiaire du Bailleur, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété de l'Immeuble, l'accord de l'Assemblée des Copropriétaires. Ces travaux devront être exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont le Preneur règlera les honoraires.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire et/ou d'autorisation de la CDAC.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Il est rappelé qu'en application des dispositions du Règlement de Copropriété, il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à celle pour laquelle ils ont été calculés.

Pour tous les travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage en infrastructure de l'immeuble, le Preneur devra faire agréer par le Syndic, par l'intermédiaire d'une demande adressée au Bailleur, les entreprises auxquelles seront confiés ces travaux.

Le Preneur pourra effectuer des travaux de décoration extérieure jusqu'à mi hauteur du gros œuvre du plancher supérieur, sans pouvoir dépasser le bandeau, et dans la limite des mitoyennetés latérales.

Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur



ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

En outre, il est rappelé que le Règlement de Copropriété, auquel le Preneur a l'obligation de se conformer, prévoit que les écriteaux et enseignes (à l'exception des enseignes lumineuses), concernant les parties du Local à usage de surfaces de vente, ne pourront être installés que jusqu'à mi hauteur du gros œuvre du plancher supérieur, sans pouvoir dépasser le bandeau et dans la limite des mitoyennetés latérales.

En ce qui concerne les autres locaux de la superstructure, les écriteaux et enseignes (à l'exception des enseignes lumineuses) ne pourront être apposés que sur les portes et les fenêtres des parties privées et les appuis, balustres et balustrades des balcons et fenêtres correspondants.

Pour tous les locaux quels qu'ils soient, l'installation d'enseignes lumineuses devra faire l'objet d'une décision préalable du syndic, qui devra être sollicitée par l'intermédiaire du Bailleur.

Les emplacements, les dimensions et la matière des plaques susceptibles d'être apposés à l'entrée de l'immeuble feront également l'objet d'une décision préalable du syndic, qui devra être sollicitée par l'intermédiaire du Bailleur.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

8.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- Les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;
- Les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- Les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées

- Les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- Les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 7 ;
- Les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- Les travaux de ravalement.

8.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à

des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

8.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur parking privé de l'établissement ;
- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;
- Les moyens d'accessibilité aux différents niveaux s'il s'agit de parkings enterrés ou de parking silos desservant l'établissement ;
- Les cheminements extérieurs sur toits terrasses ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- Les stationnements automobiles sur les parcs relevant de l'exploitation du magasin attenant ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- Cheminements intérieurs des espaces accessibles à la clientèle ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloué, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloués ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".



Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 8.2.1 et 8.2.2 restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux et durant les heures d'ouverture du magasin, l'accès au local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 9 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, ou pour le syndic, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 10 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 8.2.

ARTICLE 11 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc...

Il est rappelé que le Règlement de copropriété prévoit que les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 12 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 13 OCCUPATION - SOUS-LOCATION – CONCESSION - CESSION – NANTISSEMENT

13.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 13.2.

Handwritten signature

13.2 Sous-location, location-gérance et concession d'emplacement

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

Le Bailleur autorise le Preneur à mettre partiellement son fonds en location-gérance ou à consentir des concessions d'emplacement pour des activités de négoce et de prestations de services annexes conformes à l'objet du Bail.

13.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Preneur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

13.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 8.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui-ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété de l'immeuble et s'engage à le respecter scrupuleusement tant dans ses dispositions actuelles que dans celles qui viendraient à le modifier.

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

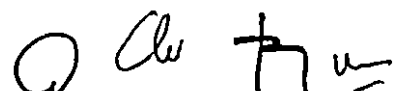
Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.



En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Règlement de copropriété

Annexe 2 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR



**BAIL COMMERCIAL
LAFAYETTE I**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

O. Au. Hm

PRÉAMBULE

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, qui reste propriétaire de l'ensemble immobilier sis 40 boulevard Haussmann, 27 rue de la Chaussée d'Antin, 4 rue de Mogador et 79 rue de Provence à Paris (75009) consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un bail commercial applicable en toutes ses dispositions à compter de sa signature.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes, à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est propriétaire, d'une surface G.L.A. approximative de 91 605 m² correspondant à l'ensemble des surfaces situées du 4^{ème} sous-sol au 10^{ème} étage de l'ensemble immobilier sis 40 boulevard HAUSSMANN, 27 rue de la Chaussée d'Antin, 4 rue de Mogador, 79 rue de Provence à PARIS (75009), cadastré section AP n°01, à l'exception d'une surface de 2 500 m² environ sise au 7^{ème} étage, et des surfaces d'environ 1 130 m² sises aux 3^{ème} et 4^{ème} sous-sols occupées par des tiers, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Le volume n°1 dans lequel sont sis les locaux loués est grevé de servitudes au profit du volume n°100 correspondant aux 3^{ème} et 4^{ème} sous-sols, objet d'un bail emphytéotique consenti à la société CLIMESPACE, laquelle y exploite une centrale de production et de distribution d'énergie frigorifique. Lesdites servitudes sont énumérées dans l'état descriptif de division volumétrique établi le 27 juillet 1994, modifié par acte en date du XXX, annexés aux présentes, dont le Preneur a pris connaissance.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le Bailleur autorise le Preneur à occuper les trottoirs situés devant le Local, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires dont ce dernier fera son affaire personnelle.



ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif d'exploitation d'un fonds de commerce de:

GRAND MAGASIN DE VENTE DE MARCHANDISES, NOUVEAUTES ET ALIMENTAIRES ET PRESTATIONS DE SERVICES ANNEXES

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2010 pour se terminer le 30 juin 2019.

Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Il se renouvellera dans les conditions prévues par les articles L. 145-8 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de TRENTE TROIS MILLIONS CENT QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT Euros (33 114 720 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera



indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1^{er} janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice des loyers commerciaux. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur

est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIÉTÉ ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.

ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire clientèle ;



- La mise en conformité de sanitaire personnel ;
- L'aménagement de sanitaires existants ;
- Les largeurs de cheminements principaux et secondaires ;
- Les dispositions des meubles et/ou équipements de vente à l'intérieur d'un îlot ;
- Les ressauts des revêtements des sols ;
- Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
- Le positionnement des déclencheurs manuels ;
- Le positionnement des consignes de sécurité ;
- Le balisage intérieur de sécurité ;
- la publicité sur lieu de vente ;
- Les services à la clientèle ;
- La préhension des articles offerts à la vente ;
- L'aménagement des meubles d'encaissement toutes formes de handicap ;
- La création de sanitaires personnels ;
- La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur clientèle, d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;
- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la Contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc...,

aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Eu égard au fait que le Preneur est occupant de la quasi-totalité du volume n°1 de l'ensemble immobilier, et que les principaux contrats sont souscrits à son nom, il procédera au règlement des charges de la totalité du volume n°1 de l'ensemble immobilier et refacturera aux preneurs des locaux sis au 7^{ème} étage la quote-part des charges leur incombant d'un montant forfaitaire s'élevant à 175 000 € en valeur janvier 2010 qui sera indexé annuellement selon le même principe que le loyer dont les prestations sont reprises dans une liste annexée aux présentes.

Le Preneur adressera chaque trimestre aux occupants desdits locaux une facture de charges d'un montant égal au quart du forfait annuel leur incombant.

Afin de permettre au Preneur de recouvrer ces quotes-parts de charges, le Bailleur communiquera sans délai au Preneur l'identité de tout nouvel occupant de ces locaux.

Dans l'hypothèse où les surfaces de l'ensemble immobilier non occupées par le Preneur seraient vacantes, le forfait de charges les concernant serait payé par le Bailleur au Preneur.

Les impôts et taxes seront payés par le Bailleur et refacturés annuellement au Preneur sur la base des m² occupés par le Preneur soit 96,04 % du total.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucuns travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à faire tous travaux de changement de distribution, de démolition, de rénovation intérieure sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure, l'aspect extérieur et la solidité de l'immeuble. Le Preneur ne pourra faire dans lesdits lieux aucune modification de la structure du bâtiment, du clos et du couvert et de l'aspect extérieur des baies, des fenêtres ou des devantures, ni aucun travaux générateur de création de surface sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire et/ou d'autorisation de la CDAC.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc... s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;
- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- Les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;

- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète,
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur parking privé de l'établissement ;

- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;
- Les moyens d'accessibilité aux différents niveaux s'il s'agit de parkings enterrés ou de parking silos desservant l'établissement ;
- Les cheminements extérieurs sur toits terrasses ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- Les stationnements automobiles sur les parcs relevant de l'exploitation du magasin attenant ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- Cheminements intérieurs des espaces accessibles à la clientèle ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeure conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encloué, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encloués ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1. et 7.2.2. restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité,

Q de th v

sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux et durant les heures d'ouverture du magasin, l'accès au local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

Pour toute visite et sauf urgence, le Bailleur veillera à avertir le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance et réaliser celles-ci aux jours et heures les moins gênants pour l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du Bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.

ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc...

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 ENSEIGNES

Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet dont le Preneur fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture ainsi que sur la ou les façades extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Par dérogation aux précédentes dispositions, le Preneur est autorisé à conclure, pendant la durée du Bail, un contrat de louage d'emplacement publicitaire ayant pour objet d'apposer des affiches publicitaires sur les façades de l'immeuble correspondant aux pans coupés situés aux angles du

Q de 7 v=

boulevard Haussmann et de la rue de Mogador et de la rue de la Chaussée d'Antin, lequel contrat devra respecter les dispositions de l'article L. 581-25 du Code de l'environnement. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur est autorisé à installer sur les façades de l'immeuble des agencements décoratifs après obtention, le cas échéant, des autorisations administratives requises, dont il fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

Le Preneur restera responsable de tous dommages qui pourraient survenir du fait de ces enseignes, agencements, affiches etc apposés sur la façade, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 OCCUPATION - SOUS-LOCATION – CONCESSION – CESSIION – NANTISSEMENT

13.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 13.2.

13.2 Sous-location, location-gérance et concession d'emplacement

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

Le Bailleur autorise le Preneur à mettre partiellement son fonds en location-gérance ou à consentir des concessions d'emplacement pour des activités de négoce et de prestations de services annexes conformes à l'objet du Bail.

13.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Preneur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES

LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

13.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, si demande expresse en a été faite lors de l'autorisation donnée au Preneur pour leur réalisation, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui-ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres



moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT INTÉRIEUR SANS OBJET

ARTICLE 18 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.



ARTICLE 19 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

ARTICLE 20 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 21 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt

légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 23 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Etat des risques naturels et technologiques

Annexe 2 : Etat descriptif de division volumétrique et modificatif

Annexe 3 : Liste des charges comprises dans le forfait

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXE 4

**SOUS-BAIL COMMERCIAL
LAFAYETTE V**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE**, Société Anonyme au capital de 26.668.206 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 094 065, dont le siège social est 40 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

Représentée par la Société **CITYNOVE Asset Management**, Société par Actions Simplifiée au capital de 324.000 €, dont le siège social est situé à 75009 PARIS, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 562 120 311, en vertu d'un mandat en date du 18 avril 2008 enregistré sous le numéro 7,

Représentée par son Président, Monsieur **Éric COSTA**,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La Société **GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 217 404 572 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 062 594, dont le siège social est 27 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur **Philippe HOUZÉ**,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »,

D'AUTRE PART

Q du P an

PRÉAMBULE

1. La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE fait apport partiel d'actif, de la branche complète d'activité constituée par le Grand Magasin PARIS HAUSSMANN exploité sous les enseignes GALERIES LAFAYETTE, le 30 juin 2010.

L'immeuble sis à PARIS 9ème arrondissement 31 bis à 37 boulevard Haussmann, 6/8 rue des Mathurins, 19 rue Scribe à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN est la propriété de:

- NATIOCREDIMURS – SOCIETE EN NOM COLLECTIF, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 332 199 462, dont le siège social est sis Immeuble Le Métropole, 46-52 rue Arago, 92800 PUTEAUX,
- HSBC REAL ESTATE LEASING (FRANCE), anciennement dénommée IMMOBILIER ELYBAIL, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 420 933 665, dont le siège social est sis 15 rue Vernet 75008 PARIS,
- FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, anciennement dénommée FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 378 650 212, dont le siège social est sis 9 quai du Président Paul Doumer 92400 COURBEVOIE,
- FINAMUR, anciennement dénommée UCABAIL IMMOBILIER, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 304 446 707, dont le siège social est sis 1-3 rue du Passeur de Boulogne 92861 ISSY LES MOULINEAUX.

Par contrat de crédit-bail reçu le 20 décembre 2002 par Maître Dominique PERINNE, Notaire membre de la SCP Dominique PERINNE, Bruno de LAPASSE, Notaires, les propriétaires de l'immeuble l'ont donné à bail à la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, pour une durée de 12 années courant à compter de l'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE, et au plus tard le 31 décembre 2004.

Les travaux ont été achevés le 30 mars 2004.

Le bail résultant de l'acte précité en date du 20 décembre 2002 viendra à expiration le 30 mars 2016.

Le Preneur souscrit aux dispositions de l'article G 3) du Titre I du contrat de crédit-bail qui stipulent:

"Le droit à la jouissance des lieux loués résulte pour le bailleur d'un contrat de crédit-bail qui lui a été consenti par le crédit-bailleur, lequel viendra à expiration le 30 mars 2016 dont le sous-locataire reconnaît avoir pris connaissance et s'engage à respecter les termes.

Préalablement à la présente sous-location, le sous-locataire reconnaît expressément avoir été informé que la sous-location qui lui est consentie dépend de l'existence du contrat de crédit-bail dont le bailleur est titulaire.

De ce fait, la sous-location expirera irrévocablement lors de la survenance du terme du contrat de crédit-bail en l'absence de levée d'option de vente par le bailleur, ou lors de sa résiliation pour quelque cause que ce soit.

En cas d'expiration du contrat de crédit-bail, sans que le bailleur ait levé l'option de vente, ou de résiliation anticipée du contrat de crédit-bail pour quelque cause que ce soit, le sous-locataire sera tenu de libérer immédiatement les lieux loués sans pouvoir opposer un droit sur le fondement du présent contrat à la Société de crédit-bail restée propriétaire.

Le bailleur et le sous-locataire nantissent au profit du crédit-bailleur la créance de sous-loyers résultant du présent contrat.

A première demande du crédit-bailleur, le sous-locataire sera tenu de verser entre les mains de celui-ci toute somme dont il serait redevable à l'égard du bailleur."

Est annexé au présent sous-bail (ci-après "le Bail") le contrat de crédit-bail dont le Preneur reconnaît avoir pris connaissance. (ANNEXE 1)

2. La SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE consent à la société GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN un sous-bail commercial qui sera appliqué en toutes ses dispositions à compter de sa signature. Cette sous-location sera notifiée aux crédits bailleurs conformément à l'article G du Titre I du contrat de crédit-bail.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 OBJET ET DÉSIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes à sous-bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux individualisés, dont il est crédit-preneur, d'une surface H.O.N. approximative de 17 050 m² du 2^{ème} sous-sol au 6^{ème} étage, à l'exception du quai de livraison faisant l'objet d'un usage commun par les différents occupants de l'immeuble, dans un ensemble immobilier sis 31bis à 41 boulevard Haussmann, 2 à 12 rue des Mathurins et 19 rue Scribe à PARIS (9ème arrondissement) cadastré section AQ n°11, 12 et 79.

Tels que lesdits lieux figurant aux plans ci-annexés s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le Bailleur autorise le Preneur à occuper les trottoirs situés devant le Local, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires dont ce dernier fera son affaire personnelle.

ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont à l'usage exclusif d'exploitation d'un fonds de commerce de

GRAND MAGASIN DE VENTE DE MARCHANDISES, NOUVEAUTES ET ALIMENTAIRES ET PRESTATIONS DE SERVICES ANNEXES



ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET

Le Bail prend effet au 30 juin 2010 pour une durée expirant à la date d'expiration du contrat de crédit-bail. Toutefois, le Preneur aura seul la faculté de résilier le Bail à l'expiration de la première période triennale, en prévenant le Bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

A l'expiration du contrat de crédit-bail, si le Bailleur devient propriétaire du Local ou conserve la qualité de crédit-preneur, le Bailleur s'engage à consentir au Preneur un bail commercial aux mêmes charges et conditions.

ARTICLE 4 LOYER - INDEXATION - RÉVISION

4.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de HUIT MILLIONS QUATRE CENT TRENTE QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS Euros (8 434 453 €) hors taxes et hors charges.

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer, toutes les charges et accessoires du Bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au Bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet, et octobre de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2010.

4.2 Indexation – Révision

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, le loyer contractuel tel que défini ci-dessus sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire :

- chaque année à la date du 1^{er} janvier ;
- en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) ;

Les indices à comparer seront :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;



- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

Par dérogation au précédent alinéa, la première indexation qui se fera au 1er janvier 2011 sera calculée en fonction de la variation de l'indice sur les loyers commerciaux (ILC) en comparant :

- d'une part, au dénominateur, l'indice publié pour le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 considérée pour procéder à l'indexation ;
- d'autre part, au numérateur, l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année N-1 considérée pour procéder à ladite indexation.

S'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié au 1er janvier de l'année considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible l'équivalent de l'indice des loyers commerciaux. Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Compte tenu de l'appartenance de SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE et GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN au Groupe GALERIES LAFAYETTE, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie. Le Groupe étant défini comme l'ensemble des sociétés ou filiales contrôlées, directement ou indirectement, par la SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, ainsi que leurs établissements, succursales et agences et GIE.



ARTICLE 6 CHARGES

Le Preneur supportera toutes les charges d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, prestations, fournitures, taxes et impôts présents ou à venir et dépenses afférentes à l'immeuble, à l'exception de ceux expressément visés à l'article 7.2.

Le Preneur supportera par conséquent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Les travaux de mise en conformité aux normes afférents aux installations et équipements lorsque ceux-ci résultent de travaux de réaménagement intérieur du local par le Preneur, et dès lors que les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail ont déjà été réalisés ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes résultant de normes édictées postérieurement à la signature du Bail ;
- Les travaux de mise en conformité aux normes qui résulteraient de la création d'activités nouvelles génératrices de contraintes réglementaires supplémentaires ;
- Toutes réparations et entretiens des parties communes, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces communes ou des couvertures, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil ;
- Tous les travaux, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil, soit de remplacement, réfection, entretien, ou réparations justifiées par :
 - Des malfaçons ou vices de construction, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble,
 - La vétusté, à l'exception de ceux afférents à des éléments de structure de l'immeuble, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète.
 - La réglementation administrative à venir pour les normes non édictées à la date de signature du Bail notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilée à un cas de force majeure.
- Les frais de maintenance et d'entretien des installations techniques d'infrastructure, à l'exception des travaux de mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail.
- Les travaux d'accessibilité « Type Aménagement » comprenant notamment :
 - La mise en place des pictogrammes réglementaires ;
 - La mise en place d'une boucle magnétique d'aide à la communication ;
 - La modification de l'effort de traction ou de pression sur une porte ;
 - La mise en conformité de sanitaire clientèle ;
 - La mise en conformité de sanitaire personnel ;
 - L'aménagement de sanitaires existants ;
 - Les largeurs de cheminements principaux et secondaires ;
 - Les dispositions des meubles et/ou équipements de vente à l'intérieur d'un îlot ;
 - Les ressauts des revêtements des sols ;



- Les intensités lumineuses extérieures et intérieures, d'exploitation et de sécurité ;
- Le positionnement des déclencheurs manuels ;
- Le positionnement des consignes de sécurité ;
- Le balisage intérieur de sécurité ;
- la publicité sur lieu de vente ;
- Les services à la clientèle ;
- La préhension des articles offerts à la vente ;
- L'aménagement des meubles d'encaissement toutes formes de handicap ;
- La création de sanitaires personnels ;
- La mise en conformité de la cabine d'un ascenseur clientèle, d'un ascenseur de charge, d'un ascenseur destiné au personnel ;
- La mise en conformité des signalisations palières, sonores et lumineuses, sur les appareils déjà existants ;
- La mise en conformité d'un tapis roulant, des escaliers et plans inclinés mécaniques existants ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations type Aménagement.

Les travaux induits directement ou indirectement par ces travaux sont pris en charge par le Preneur.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et la Contribution économique territoriale, toutes taxes afférentes aux enseignes, à la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux ou entrepôts ainsi que tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours avant son départ en fin de Bail.

Sans que la présente énumération soit limitative, les charges ci-dessus définies communes à l'immeuble s'appliquent notamment aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, à l'intégralité de la taxe foncière grevant les lieux loués, à la prime d'assurance de l'immeuble, aux consommations d'eau, d'électricité, au chauffage, à la ventilation (refroidissement climatique, traitement d'air), au nettoyage, au gardiennage, etc..., aux travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble et de ses installations en ce compris ceux afférents au clos et au couvert.

Les crédit-bailleurs refacturent annuellement les impôts et taxes appelés pour l'immeuble au Bailleur qui les répercute aux différents occupants au prorata des surfaces occupées, soit pour le Preneur 84,24%.

P de Th m

Le Preneur, assurant la responsabilité unique de sécurité de l'ensemble immobilier, facturera au Bailleur les charges afférentes à cette prestation concernant les surfaces occupées par des tiers dans l'ensemble immobilier, soit 15,76 % du coût réel de cette prestation.

Le Preneur, étant titulaire des contrats de fourniture des fluides de l'ensemble immobilier, pourra facturer au Bailleur les charges afférentes à ces contrats concernant les surfaces occupées par des tiers dans l'ensemble immobilier, soit au maximum 15,76 % du coût réel de cette prestation.

ARTICLE 7 TRAVAUX

7.1 Travaux du Preneur

Le Preneur occupant déjà le Local, prend ce Local en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir réclamer au Bailleur la réalisation d'aucun travaux de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de mise en conformité de tous les aménagements intérieurs, en ce compris les appareils de levage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement de l'air (hors désenfumage), sont à la charge du Preneur à l'exclusion de ceux limitativement énumérés comme étant à la charge du Bailleur à l'article 7.2.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, entretenir le Local en bon état de toutes réparations de toute nature.

Le Preneur devra justifier au Bailleur, en fin d'année, des travaux d'entretien par lui réalisés dans le Local, par la production des factures y afférentes.

Dans l'hypothèse où les travaux restant à la charge du Bailleur seraient occasionnés par un défaut d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable au Preneur, ces travaux seraient à la charge du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 605 du Code Civil.

Il devra en outre maintenir le Local en bon état de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Il effectuera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, ainsi que celles qui seraient et rendues nécessaires par la vétusté, par des vices cachés, par cas fortuit ou force majeure, incluant notamment le remplacement complet des pièces et éléments essentiels des installations techniques, réseaux et équipements de l'immeuble, à l'exception de celles incombant au Bailleur en application des dispositions de l'article 7.2.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

De la même manière, il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitres et vitrines qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits risques dans l'immeuble.

Il devra déposer à ses frais, sans délai lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le Preneur sera subrogé dans les droits du Bailleur au paiement d'une indemnité d'assurance.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Bailleur pourra faire exécuter, à son initiative et pour le compte du Preneur, si celui-ci s'avère défaillant dans l'exécution de ses obligations plus d'un mois à compter de l'envoi d'une mise en demeure d'avoir à y satisfaire, les réparations et l'entretien qui pourraient s'avérer nécessaires de réaliser dans le Local.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

Le Preneur devra rendre les lieux en état normal d'entretien et de réparation à l'expiration des relations contractuelles.

Le Preneur ne pourra faire sans le consentement exprès du Bailleur dans le Local aucun changement important de distribution. En tout état de cause, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa responsabilité à ses frais, risques et périls. Au cas où les travaux toucheraient au gros œuvre, ils seront soumis à la surveillance de l'architecte du crédit-bailleur, dont les honoraires (vacations) seront à la charge du Preneur. Ledit architecte sera notamment chargé de reconnaître si les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur.

Le Preneur s'engage, en outre, à ne pas charger les planchers au-delà de ce qui sera admis, après vérification, par un bureau ou un organisme spécialisé, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

En toute hypothèse, ces travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, sous la responsabilité d'un Maître d'œuvre ayant toutes les compétences requises et d'un bureau de contrôle si cela est justifié.

Le Preneur devra solliciter l'accord préalable du Bailleur pour le dépôt de demande de permis de construire et/ou d'autorisation de la CDAC.

Pour autant, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, agrément, etc. s'il y a lieu. Il ne pourra à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous les travaux réalisés par le Preneur en vertu des présentes stipulations et, plus précisément, sans que cette liste soit limitative, tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination ou par incorporation, resteront la propriété du Bailleur au départ du Preneur sans indemnité.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit pour les travaux réalisés de demander leur remise en état d'origine.

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état d'origine.

7.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur prend à sa charge :

- les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil ;
- les travaux de surveillance, de recherche de plomb et des termites, de diagnostic de l'air, ainsi que les travaux de mise en conformité et/ou de traitement y relatifs ;
- Les travaux de surveillance, de vérification, (y compris la réalisation du dossier technique et la tenue du carnet sanitaire) et d'enlèvement des installations amiantées
- les travaux de révision trentenaire des installations anti-incendie ;
- les travaux de reprise des malfaçons et vices de construction autres que ceux visés à l'article 6 ;
- les travaux nécessaires du fait de la vétusté, en ce compris les couvertures entières ou partielles s'inscrivant dans un programme de rénovation complète ;
- les travaux de ravalement.

7.2.1 En outre, afin de mettre à disposition du Preneur un local répondant aux normes applicables à la date de signature du Bail, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour la mise en conformité aux normes édictées à la date de signature du Bail des installations techniques d'infrastructure suivantes :

- cabines de transformation ;
- installations électriques et d'éclairage d'infrastructure s'arrêtant aux armoires divisionnaires ;
- installations de détection, de protection ou de lutte contre l'incendie ;
- branchements et canalisations d'eau primaires ;
- plomberie d'infrastructure ;
- installations de désenfumage mécanique (Norme AES) ;
- installations de portes coupe-feu inter-bâtiments ;
- portes métalliques du clos ;
- réseaux sprinklers (Grinnell) ;
- rideaux coupe-fumée ;
- installations de trappes à fumée ;
- la création des escaliers et issues de secours nécessaires à la mise en conformité du bâtiment ;
- la stabilité à chaud et à froid des structures ;
- le compartimentage imposé par la réglementation (cloisonnement, coupe feu) lié au bâtiment ;
- le groupe électrogène de sécurité.

Le Bailleur ne prend pas en charge le cas de mise en conformité aux normes qui seraient nécessitées par la réalisation de travaux de réaménagement intérieur du Preneur postérieurs à des travaux de mise en conformité :

A titre d'exemple, s'agissant de travaux d'installation d'un système de détection incendie, le Bailleur prend à sa charge les travaux de mise en conformité aux normes édictées à la signature du Bail. Si, postérieurement à la réalisation de ces travaux, le Preneur procède à des travaux d'agencement, tels que la réalisation de cloisonnement par exemple, nécessitant l'adjonction de capteurs supplémentaires afin de respecter les normes applicables, le Preneur supportera le coût desdits travaux.

7.2.2. Le Bailleur s'engage à prendre en charge les travaux d'accessibilité des personnes « Type Bâtiment » comprenant notamment :

- Cheminements extérieurs sur parking privé de l'établissement ;
- Cheminements extérieurs sur domaine public tels que les trottoirs bordant l'établissement ;

- Les moyens d'accessibilité aux différents niveaux s'il s'agit de parkings enterrés ou de parking silos desservant l'établissement ;
- Les cheminements extérieurs sur toits terrasses ;
- La présence de dévers, de défauts d'entretien contribuant à rendre difficile un cheminement normal (nids de poule) ;
- Les stationnements automobiles sur les parcs relevant de l'exploitation du magasin attenant ;
- L'équipement des escaliers existants par des dispositions complémentaires telles que nez de marches, mains courantes, etc. ;
- L'aménagement des cheminements aux locaux de personnels (vestiaires, locaux syndicaux, réfectoires, etc.) ;
- Cheminements intérieurs des espaces accessibles à la clientèle ;
- La modification des caractéristiques de l'emmarchement d'un escalier demeuré conforme depuis sa construction ;
- La modification, si nécessaire, de son giron dans les mêmes conditions ;
- Implantation et création d'un ascenseur lorsque l'établissement n'en est pas encore doté ;
- L'adaptation voire le remplacement des portes d'entrée ;
- La mise en conformité d'une largeur d'entrée ;
- La création de sortie sans ressaut ;
- Réduction de dévers de dalles quelque soit le niveau ;
- Réduction d'emmarchements d'entrées extérieures ;
- Reconstruction d'un escalier ;
- Création d'un espace d'attente sécurisé contigu à un escalier encoisonné, compris toutes suggestions induites (déplacement d'installations immeubles par destination tels que armoires électriques, etc.) ;
- La modification, la transformation de paliers d'escaliers encoisonnés ;

Et d'une façon générale toutes les adaptations "Type bâtiment".

Les travaux d'agencement et d'aménagement qui devront être réalisés ensuite des travaux ci-dessus énumérés aux § 7.2.1. et 7.2.2. restent à la charge du Preneur, à l'exception de ceux qui auront été détruits pour la réalisation de ces travaux. Pour ces derniers, il est d'ores et déjà convenu du versement par le Bailleur d'une indemnisation au Preneur correspondant à leur valeur d'usage estimative dont le montant sera défini selon valeur d'expertise ou d'un commun accord entre les parties.

Le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes les modifications qu'il jugera à propos, à l'aspect extérieur de l'immeuble et ne pourra élever aucune réclamation dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de procéder à des opérations de construction, surélévation ou autres dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tous autres immeubles voisins.

Le Preneur devra laisser faire toutes les réparations, reconstructions, surélévations, reprises en sous-œuvre, pose de pile, colonne et autres travaux, que le Bailleur jugerait nécessaire et utile et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ses travaux et durant les heures d'ouverture du magasin, l'accès au Local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Si la gêne occasionnée pour l'exploitation du Preneur dure plus de 40 jours, ce dont le Preneur devra justifier, les parties conviendront de se rencontrer pour en discuter des conséquences.

ARTICLE 8 VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, ainsi que pour le crédit-bailleur, le droit d'entrer dans le Local afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter.

ARTICLE 9 ÉTAT DES LIEUX

Le Bailleur et le Preneur connaissant bien l'état des locaux objet du présent bail, décident d'un commun accord de ne pas faire d'état des lieux

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra demander aucune réparation au Bailleur à l'exception de celles lui incombant en application des dispositions de l'article 7.2.

ARTICLE 10 EXPLOITATION DE L'ACTIVITÉ

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, voisins, etc..

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur prendra à sa charge toutes déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences qui seraient nécessaires à l'exercice de ses activités sans que le Bailleur ne puisse à aucun moment être recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

Les notifications adressées au Bailleur concernant le Preneur au titre de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect pouvant en résulter.

ARTICLE 11 GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir le Local constamment garni de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

ARTICLE 12 ENSEIGNES

Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet dont le Preneur fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture ainsi que sur la ou les façades extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Par dérogation aux précédentes dispositions, le Preneur est autorisé à conclure, pendant la durée du Bail, un contrat de louage d'emplacement publicitaire ayant pour objet d'apposer des affiches publicitaires sur les façades de l'immeuble, lequel contrat devra respecter les dispositions de l'article L. 581-25 du Code de l'environnement. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur est autorisé à installer sur les façades de l'immeuble des agencements décoratifs après obtention, le cas échéant, des autorisations administratives requises, dont il fait son affaire personnelle, sans possibilité de recours contre le Bailleur.



Le Preneur restera responsable de tous dommages qui pourraient survenir du fait de ces enseignes, agencements, affiches etc apposés sur la façade, sans possibilité de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 OCCUPATION - SOUS-LOCATION – CONCESSION - CESSIION – NANTISSEMENT

13.1 Occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel, les lieux loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise, et ce, même temporairement et à titre gratuit, sauf les cas prévus à l'article 13.2.

13.2 Sous-location, location-gérance et concession d'emplacement

Le Preneur ne pourra sous-louer ni prêter le Local en tout ou partie, sauf à une société du Groupe SA des GALERIES LAFAYETTE existante, à venir ou à créer, tel que ce Groupe est défini à l'article 5 ci-dessus. Il devra préalablement en informer le Bailleur.

Le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail, le Bail étant stipulé expressément indivisible de par la commune intention des parties.

Le Bailleur autorise le Preneur à mettre partiellement son fonds en location-gérance ou à consentir des concessions d'emplacement pour des activités de négoce et de prestations de services annexes conformes à l'objet du Bail.

13.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder le Bail, si ce n'est en totalité à un successeur dans son fonds de commerce.

Par dérogation aux dispositions du précédent alinéa, le Preneur pourra librement céder le Bail, sans avoir à respecter le formalisme ci-après, à une société contrôlée, directement ou indirectement, à titre exclusif ou conjoint, par la Société anonyme GALERIES LAFAYETTE ou dans laquelle la Société Anonyme GALERIES LAFAYETTE exerce une influence notable au sens de l'article L 233-16 II, III et IV du Code de Commerce.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du Bailleur; le Bailleur devra être appelé au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de



résiliation des présentes si bon lui semble et ce, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Le Preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire quel qu'il soit, de toutes les obligations mises à sa charge par le Bail et, notamment, du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du Bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail n'occuperaient plus le Local, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Bailleur du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail, de telle sorte que le Bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs, ou l'un quelconque d'entre eux, tenus solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Dans le cas où la cession ou un apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de ladite société seront solidaires et indivisiblement responsables, avec la société et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers échus ou à échoir, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages et intérêts.

13.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans le Local, est subordonné à l'accord écrit du Bailleur.

ARTICLE 14 RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et

agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 7.1 ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur acquittera, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations soumis à autorisation effectués par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur et ne donneraient lieu à aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui-ci le souhaite.

Pendant la durée des travaux de remise en état s'ils excèdent la durée du Bail, le Preneur devra régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du dernier loyer augmenté de la provision pour charges.

ARTICLE 15 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS - EXPROPRIATION

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le Bail ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 16 ASSURANCES

Le Bailleur rappelle que l'immeuble sera couvert par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que tous autres risques généralement assurés.

Les assurances couvriront également le recours des voisins et des tiers contre le Bailleur et tout syndicat de copropriété éventuel, ses membres, à la suite de dommages matériels résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ou imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité civile du Bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le Preneur devra, comme indiqué ci-dessus, rembourser avec les charges, une quote-part correspondant aux locaux loués, des primes payées par le Bailleur au titre des polices susvisées.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur la quote-part de primes pour l'assurance de :

- Sa responsabilité civile d'exploitant,
- Ses biens propres contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, bris de vitres et matériaux de même nature et tous autres risques qu'il estimera nécessaires.

Le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à tous recours ainsi que contre leurs assureurs respectifs pour quelque cause que ce soit et s'engagent à obtenir la renonciation de leurs assureurs.

ARTICLE 17 ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions de l'article L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques est annexé au Bail.

Le Preneur déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ce plan de protection

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des risques naturels liés à la situation de l'immeuble et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi que déclaré par le Bailleur.

ARTICLE 18 TOLÉRANCE

Les clauses et conditions du Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.



ARTICLE 19 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire après le respect de la procédure suivante :

Délivrance par le Bailleur au Preneur d'une première sommation ou d'un commandement par acte d'huissier resté sans effet pendant un délai d'un mois, suivi d'une seconde sommation ou commandement resté également sans effet pendant un nouveau délai d'un mois contenant l'un et l'autre déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation,

- le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin par la signature du Bail, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer) ;
- le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation forfaité d'accord entre les parties à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

ARTICLE 20 PÉNALITÉS

Nonobstant l'exécution éventuelle de la clause résolutoire ci-dessus, à défaut de règlement d'un seul terme de loyer ou de remboursement d'une quelconque charge à son échéance, le Preneur sera tenu de plein droit au versement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal + 5 points, à compter de ladite échéance, ainsi qu'au remboursement de tous frais et honoraires de procédure éventuellement subis par le Bailleur.

ARTICLE 21 ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif indiqué en tête des présentes.

Q Clu Th v

ARTICLE 22 COMPÉTENCE

Pour tous litiges relatifs au présent Bail, les parties attribuent compétence aux tribunaux de Paris nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 23 ANNEXES

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le Bail.

Sont annexés au Bail :

Annexe 1 : Contrat de crédit-bail en date du 20 décembre 2002

Annexe 2 : Plans

Annexe 3 : Etat des risques naturels et technologiques

Fait à

Le

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Handwritten signatures of the parties, including a large 'Q' and several other stylized marks.

ANNEXE 5

CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES DU SIEGE 44 GL (44 GL → GL HSM)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

44 GALERIES LAFAYETTE - 44 GL, Société par Actions simplifiée Unipersonnelle, au capital de 147 184 338 € dont le siège social est situé à Paris 9^{ème}, 44, rue de Châteaudun, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 116 329.

représentée par Monsieur Michel ROULLEAU, agissant en qualité de Directeur général,

ci-après dénommée : « 44 GL »,

d'une part,

ET :

GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN - GL HAUSSMANN, Société par Actions Simplifiée, au capital de 217 404 572 € dont le siège social est situé à Paris 9^{ème}, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 062 594,

Représentée par Monsieur Philippe HOUZE, agissant en qualité de Président,

ci-après dénommée : « GL HAUSSMANN »,

d'autre part,

Ci-après désignées collectivement « les parties ».



Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

- I. Jusqu'au 30 juin 2010, la Société Anonyme des Galeries Lafayette (SAGL) a exercé à la fois des fonctions de Holding et de direction du groupe, dans le cadre des orientations stratégiques définies par MOTIER, sa société mère, de propriétaire des murs du magasin parisien du boulevard Haussmann, de centre de services partagés (comptabilité, achats frais généraux pour le groupe), d'exploitante de grand magasin (Haussmann), et de siège de la branche grands magasins Galeries Lafayette.
- II. Dans un objectif de simplification et de rationalisation de l'activité de SAGL, il a été décidé de recentrer SAGL sur son activité de holding et de regrouper l'activité de la branche économique Grands Magasins Galeries Lafayette (ci-après dénommée « GMGL ») dans un sous-groupe unique distinct ayant à sa tête une société holding intermédiaire, 44 Galeries Lafayette (anciennement dénommée SPAM), qui assurera le rôle de siège de la branche GMGL.
- III. Dans le cadre de cette réorganisation juridique, SAGL a procédé, le 30 juin 2010, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010, aux apports partiels d'actifs des branches complètes d'activité suivantes :
 - 1/ La branche d'activité Siège Grands Magasins Galeries Lafayette dite « GMGL », constituée de 12 directions Siège de la Branche GMGL, apportée à 44 GL, en ce compris l'activité « affiliés ».
 - 2/ La branche d'activité Internet, également apportée à 44 GL
 - 3/ La branche d'activité Services mutualisés Groupe (Directions Comptabilité Groupe et Achats Groupe des frais généraux), apportée à la société GGL Services
 - 4/ La branche d'activité du fonds de commerce du Grand Magasin Paris Haussmann, apportée à GL Haussmann

L'ensemble de l'activité « GMGL », constitué des sociétés d'exploitation des Grands Magasins GL et des sociétés de service nécessaires à leur activité a été regroupé sous 44 GL (anciennement « SPAM »), par voie d'apports ou de cessions de titres.
- IV. Préalablement à ces opérations, la SPAM a assuré la Direction commerciale de la branche GMGL, en qualité de centrale de référencement des sociétés d'exploitation de grands magasins du groupe Galeries Lafayette et de ses affiliés.
Aux termes d'une convention conclue le 4 janvier 1993, modifiée par avenants les 27 juin 1994 et 9 juin 1995, les services rendus par la SPAM étaient facturés aux sociétés SAGL et MGL, par application d'un taux de 1,70 % des ventes marchandises détail TTC Nouveautés, escomptes non déduits.
- V. Le 44 GL continuera d'assurer après le 30 juin 2010 les activités import et export (aujourd'hui dénommées SPAM Import) de la branche GMGL.
- VI. Au terme de l'opération de réorganisation susvisée, 44 GL est désormais constituée dans sa triple fonction de :

- 1) Holding intermédiaire de la branche d'exploitation des Grands Magasins Galeries Lafayette,
- 2) Centrale de référencement, fonction continuant d'être exercée par la Direction commerciale comme rappelé au § IV ci-dessus, pour le compte des sociétés d'exploitation de la branche Grands Magasins
- 3) Siège de cette branche, composé des 13 directions suivantes :
 - DIRECTION GENERALE
 - DIRECTION COMMERCIALE
 - DIRECTION DES VENTES
 - DIRECTION MARKETING
 - DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION
 - DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES
 - DIRECTION ARCHITECTURE TECHNIQUE ET TRAVAUX
 - DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
 - DIRECTION INTERNATIONALE
 - DIRECTION ALIMENTATION ET RESTAURATION
 - DIRECTION SUPPLY CHAIN
 - DIRECTION BEAUTE
 - DIRECTION COMMUNICATION

En outre, il est rappelé que le 44GL assurera l'activité Internet à partir du 30 juin 2010.

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir des nouvelles relations contractuelles devant exister entre elles aux termes de la réorganisation susvisée.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

CONVENTION

**ARTICLE 1 – OBJET ET DEFINITION DES PRESTATIONS DE SERVICES ASSUREES
PAR 44GL AU BENEFICE DE GL HSM**

I. PRESTATIONS « SIEGE »

Les prestations « Siège » de 44GL dont bénéficie GL Haussmann sont définies comme suit :

1) PILOTAGE ET COORDINATION

Pilotage, coordination et animation de la branche GMGL.

2) FONCTION VENTE (hors Alimentation et Restauration)

Cette fonction recouvre principalement le management et la coordination des « Business Units » (BU), soit :

- L'application de la stratégie d'entreprise dans les magasins, tous secteurs confondus
- La définition des enjeux, des budgets et des actions des magasins ainsi que le pilotage des investissements
- Le suivi opérationnel des plans d'actions et de la réalisation des budgets
- La mise en œuvre des projets d'entreprises transverses ou spécifiques BU (commerciaux, marketing client, gestion, SI, etc.).

3) FONCTION MARKETING

Cette fonction recouvre principalement :

- Le marketing client, publicitaire et éditorial, tous supports
- La valorisation de la connaissance des clients
- La gestion des campagnes d'animation des clients
- La définition de la stratégie relationnelle, du partenariat avec Cofinoga et de l'alliance Smile's, de l'image, du merchandising, de l'Internet et du contenu de l'espace « Cartes « on line ».

4) FONCTION COMMERCIALE (secteurs Femme, Homme, Enfant, Lingerie, Accessoire, Beauté)

Cette fonction recouvre principalement :

- La définition de la politique générale de l'offre
- L'élaboration des Business Plans et des nouveaux concepts
- Le pilotage et le reporting de la marge et des stocks
- La coordination des projets commerciaux
- Le pôle de création des modèles pour les marques propres, ainsi que le service Qualité des marques propres.

5) FONCTION ALIMENTATION ET RESTAURATION

Cette fonction recouvre principalement la définition, en coordination avec la direction des Ventes, de la stratégie des Grands Magasins en matière de ventes de produits alimentaires et de restauration à savoir :

- La définition des nouveaux concepts et actions commerciales
- L'établissement des business plans, le pilotage et le reporting des marges et stocks
- Le développement commercial en matière d'alimentation et de restauration
- Les relations avec les partenaires.

6) FONCTION SYSTEMES D'INFORMATION

Cette fonction recouvre principalement le support aux utilisateurs, afin de répondre aux problématiques de conception de refonte des systèmes d'informations.

Elle inclut le développement et la maintenance des applications informatiques en interne et la coordination des prestataires externes, le fonctionnement au quotidien des applications informatiques (production) ainsi que l'administration des réseaux et télécommunications et le support utilisateur.

La gestion des projets et de leur intégration est également comprise dans cette fonction.

7) FONCTION RESSOURCES HUMAINES

Cette fonction recouvre principalement :

- La définition de la politique Ressources Humaines de la branche GMGL
- La gestion des relations sociales et des contentieux sociaux
- La politique de formation
- La communication interne
- La gestion de la paie
- Le sourcing et le recrutement
- Les moyens généraux, tant pour les besoins du fonctionnement du siège que pour la gestion des véhicules de fonction, les abonnements Presse, téléphones mobile, cartes Affaires, ainsi que, pour le compte du magasin d'Hausmann, la fonction d'Imprimerie et le service Courrier.

8) FONCTION ARCHITECTURE TECHNIQUE ET TRAVAUX

Cette fonction recouvre principalement :

- La conception architecturale d'agencements commerciaux
- La maîtrise d'ouvrage pour la création, les transformations et les remodelings commerciaux
- L'assistance à la maintenance et sécurité des magasins de la branche GMGL
- L'entretien et mise aux normes des immeubles pour le compte du propriétaire Citynove
- La maintenance et sécurité des magasins d'Hausmann et de Rivoli
- Le service mètre et vérification (estimation et achats)
- Le service administratif technique SAT (procédure Pégase pour la branche)
- La participation à la négociation des baux avec les propriétaires.

9) FONCTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE

Cette fonction recouvre principalement :

- Le contrôle de gestion : central, commercial et toutes activités
- Le planning stratégique de la branche
- Le service juridique de la branche GM
- Le département fournisseur : la gestion des bases fournisseurs, des délais de paiement, du recouvrement fournisseur
- La gestion des méthodes et projets à caractère financier.

10) FONCTION SUPPLY CHAIN

Définition et mise en œuvre de la stratégie d'approvisionnement en marchandises, qui passe notamment par la définition et la mise en place d'un schéma directeur et par la construction d'une relation permanente avec les fournisseurs.

11) FONCTION COMMUNICATION EXTERNE

Cette fonction recouvre les relations de la branche GMGL avec la presse.

II. PRESTATIONS « REFERENCEMENT ET NEGOCIATION »

Pour les secteurs Femme, Homme, Enfant (y compris Jouet), Lingerie, Accessoires, Beauté, Alimentaire, Restauration, la fonction recouvre les activités de :

- Centrale de référencement, définition des assortiments
- Négociations commerciales et gestion des ristournes (yc Maison)
- Rédaction des contrats commerciaux pour le compte des sociétés acheteuses
- Approvisionnement et gestion des stocks

ARTICLE 2 – METHODE ET PRINCIPES DE DETERMINATION DU PRIX DES SERVICES RENDUS

Le prix des services rendus par 44 GL à GL Haussmann est calculé selon la méthode du coût complet, majoré d'une marge bénéficiaire de 4 %.

La méthode de détermination du prix des services intègre en conséquence :

- d'une part, la détermination des coûts complets de chacune des directions du Siège en charge des fonctions définies à l'article 1, et ce, y compris la Direction commerciale déjà gérée par la SPAM préalablement à la réorganisation susvisée,
- d'autre part, l'affectation de ces coûts aux sociétés bénéficiaires desdites prestations, par application de clés de répartition spécifiques à chacune des directions.

Les Annexes 1, 2 et 2 bis détaillent respectivement :

- La structure du coût complet de chacune des directions,
- Les clés de répartition retenues pour l'affectation de ces coûts entre les sociétés bénéficiaires,
- La méthode de répartition des coûts DSI.

Ces clés de répartition font l'objet d'une révision annuelle en fonction des services rendus aux sociétés bénéficiaires et ce, dans le respect de la méthode et des principes énoncés dans la présente convention.

L'Annexe 3 détaille le budget annuel du Siège, base de calcul de la rémunération 2010.

ARTICLE 3 – MODALITES DE FACTURATION ET DE PAIEMENT

L'assiette HT ainsi définie sur une base annuelle budgétée fait l'objet d'une facturation mensuelle provisionnelle, sur la base d'un douzième de cette somme annuelle. La facture est émise le dernier jour du mois, payable le 25 du mois suivant.

L'écart entre le prix des services déterminé sur la base des coûts réels et celui déterminé sur la base des coûts budgétaires, fait l'objet d'une facture ou d'un avoir de régularisation, et sera émis au plus tard le 31 mars de l'année suivante, payable au comptant.

Les factures sont payées par virement en compte courant, le 25 du mois suivant l'émission de la facture.

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET – DUREE

La présente convention prend effet le 1^{er} juillet 2010.

Elle est conclue pour une durée indéterminée, chaque partie ayant la faculté d'y mettre fin à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

ARTICLE 5 – RESILIATION

Compte tenu de son caractère intuitu personae et en raison de la confidentialité des opérations qu'elle vise, la présente convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties sans préavis à respecter à l'égard de la partie concernée, en cas de perte entre les parties du lien de détention en capital de telle sorte que cela cesse de conférer à SAGL et/ou au 44 GL, le pouvoir de contrôle majoritaire sur GL HAUSSMANN au sens de l'article L 233-3-1° du Code de commerce.

ARTICLE 6 – ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La présente convention annule et remplace, à compter de sa date de prise d'effet, tout accord antérieur ayant le même objet, conclu entre les parties ou entre les sociétés aux droits desquelles chacune d'elle est venue dans le cadre des apports visés à l'exposé.

Fait à Paris, le
En deux exemplaires originaux

Pour GL HAUSSMANN

Philippe HOUZE

Pour 44 GL

Michel ROULLEAU

ANNEXE 1

DETERMINATION DU COUT COMPLET DES FONCTIONS SIEGE

A- Détermination du coût complet net de chacune des Directions du Siège GMGL

Le coût complet, net des facturations hors branche GMGL, de chaque direction se compose de l'addition des composantes de coûts suivants :

- a) Frais de personnel directement affectés à la direction concernée,
- b) Frais généraux directement affectés à la direction concernée, y compris impôts et taxes
- c) Dotations aux provisions et aux amortissements,
- d) Quote-part des charges communes aux 13 directions, liées à l'occupation et au fonctionnement des locaux du siège du 44 GL,
- e) Quote-part des frais communs de direction (dits frais COMEX),
- f) Quote-part des frais indirects de la direction des systèmes informatiques (DSI), imputés à la direction concernée. Etant précisé qu'une partie des coûts centralisés (pour la branche GMGL) de la DSI fait l'objet préalablement d'une affectation directe aux sociétés bénéficiaires de ses services.
Voir **Annexe 2 Bis** Synthèse de la méthode de répartition des frais de la DSI,
- g) Quote-part des facturations des prestations des services mutualisés « Achats frais généraux Groupe » (autrement dénommés Lafayette Achats) et « Comptabilité Groupe », facturés à la société 44GL,
- h) Quote-part des facturations des prestations Groupe Holding facturés au 44GL en tant que siège de la branche GMGL.

B- Répartition des coûts complets nets de chaque direction, et des facturations prestations Groupe, aux sociétés de la branche GMGL bénéficiaires de leurs services

- Les répartitions sont opérées par application de clés détaillées en **Annexe 2**.
- Ce tableau fait l'objet d'une actualisation annuelle.

C- Annualité du calcul, liste des bénéficiaires des services du Siège – application d'une marge de 4 %

- Il est appliqué une marge de 4 % au coût complet ainsi réparti et affecté au bénéficiaire, GL Haussmann.
- La répartition des coûts entre les sociétés bénéficiaires des services du Siège 44 GL résultant de l'application des règles A et B est actualisée chaque année.

Q de th v

ANNEXE 2

TABLEAU SYNTHETIQUE DES CLES DE REPARTITION PAR DIRECTION (sujet à actualisation)

DIRECTION	CLE DE REPARTITION	SOCIETES BENEFICIAIRES
Direction Générale	Selon répartition du temps communiquée par P. Delaoutre	- 25% BHV - 75% GL => affectation aux sociétés bénéficiaires en fonction des ventes TTC -> HSM, MGL
Direction Communication Groupe (OP branche GMGL)	Selon répartition du temps communiquée par A. Boustier	- 18,3% BHV - 81,7% GL => affectation aux sociétés bénéficiaires en fonction des ventes TTC -> GL HSM, MGL, Berlin, Galfa restau, GL Voyages, Provence Coiffure, Internet
Direction des Ventes	Ventes TTC hors alimentaires et restauration et à l'exception des éléments suivants : Louis Vuitton et Internet	- GL HSM - MGL - GL Voyages - Amilée France
Direction Marketing	Ventes TTC hors Alimentaire et restauration	- GL HSM - MGL - Berlin - Amilée France - GL Voyages - Galfa restau
DAF	1 La QP affectable au BHV est de 25% de la part des FP Comex (répartition du temps communiquée par C. P. du Châtelet). 2. Le reste est réparti au prorata des ventes TTC de chacun des magasins. 3 A partir de 2010, la Direction juridique branche GM sera taillée : la clé de répartition sera fonction des ERA (compte-rendu d'activité) remplis par le personnel.	- Frais Comex : - 25% BHV - 75% GL => affectation aux sociétés bénéficiaires en fonction des ventes TTC - Ames frais : - affectation aux sociétés bénéficiaires en fonction des ventes TTC -> GL HSM, MGL, Berlin, Amilée France, Galfa restau, GL Voyages, Provence Coiffure, Internet
Direction ALI & Restauration	Ventes TTC alimentaires et restauration	- GL HSM - MGL - Berlin - Galfa restau
Direction Commerciale	4 clés de répartition différentes, chacune utilisant une ou plusieurs assiettes de répartition différentes : - Pour les FP des fonctions administratives une pondération a été appliquée sur les ventes TTC par gamme de marchandises afin neutraliser les ventes hors gestion. - Pour les FP et les FG des fonctions « non administratives et non managériales », la clé de répartition utilisée est le montant des ventes TTC hors Maison. - Hausmann : prise en compte des ventes hors maison et Louis Vuitton, - MGL : prise en compte des ventes hors maison, - Berlin : prise en compte uniquement des ventes marques propres (dont la conception est réalisée par le groupe marques propres), - Amilée : prise en compte des ventes hors maison (ventes réalisées dans les magasins de Perpignan et Rennes) - BHV : prise en compte des ventes équipements à la personne (ventes comparables hors Côté et Flandre pour les rayons suivants : RAY340, RAY342, RAY343, RAY287, RAY350, RAY243, RAY242, RAY249, RAY241). - Pour les FP des fonctions managériales, la clé de répartition utilisée est une pondération de 50% pour Hausmann et 50% pour MGL. - Pour les FP Comex (part forfaitaire de M. Rouleau), la pondération utilisée est de 80% pour Hausmann et 20% pour MGL.	Sauf mention contraire, affectations aux sociétés bénéficiaires en fonction des ventes TTC : - GL HSM - MGL - Berlin - Amilée France - GL Voyages - BHV
Direction Ressources Humaines	Efficatif contractuel (ETC) par société (moyenne annuelle).	- GL HSM - MGL - Galfa restau - GL Voyages - Internet - Lafayette Académie - LGL - Chynove - SAGL, Motier, GGL Services
Direction International	1/ 5% du montant de la QP Comex concerne le magasin de Berlin. 2/ 50% du montant de la QP Comex est affectable à la Direction Beauté 3/ Le reliquat des frais de siège (FP+FG) ne fait pas l'objet de répartition	Berlin Le reliquat reste en perte sur le 41GL
DATT	Poids de l'investissement budgété (y compris FG) NB : concerne fonctions supports, HORS TASM	- GL HSM - MGL - BHV - Chynove
Direction Beauté	Ventes TTC "Beauté"	- GL HSM - MGL - Amilée France - BHV
Direction Supply Chain	Ventilation selon la répartition utilisée pour la Direction Commerciale	- GL HSM - MGL - Berlin - Amilée France - GL Voyages - BHV
Management Fees (OP Motier + SAGL)	QP Ventes TTC y compris Berlin/Amilée	- GL HSM - MGL - Berlin - Provence Coiffure - Galfa restau - GL Voyages - Amilée France - Internet

Note : pour l'activité Voyages la base utilisée est la Marge

Q de H v

ANNEXE 2 BIS

SYNTHESE DE LA METHODE DE REPARTITION DES COUTS DSI

1. Décomposition du coût de la DSI

Les frais DSI regroupent l'ensemble des coûts liés à la direction des systèmes d'informations qui sont dans les les activités ou sections analytiques suivantes :

1. Coûts liés aux « Projets » intégrant les notamment les amortissements des coûts immobilisés des projets,
2. Coûts des licences d'utilisation et de TMA (tiers maintenance applicative),
3. Coûts du système d'exploitation Mainframe et Midrange (grands et moyens serveurs) et des impressions externes (Xerox),
4. Coûts d'acquisition des matériels informatiques périphérique (caisse, étiqueteuse, Micro),
5. Coûts d'exploitation du réseau de données et du réseau téléphonique,
6. Autres charges et coûts divers : location des portables d'inventaire, bornes de comptage clients et frais divers de fonctionnement interne à la DSI,

Afin de réaliser une répartition des frais de siège au coût complet, les charges suivantes non incluses à date dans le suivi du budget DSI ont été rajoutés :

7. La quote-part des frais d'occupation du 44GL, calculé en fonction de la répartition des surfaces du 44GL,
8. Quote-part des frais de personnel du COMEX.

2. Méthodologie de répartition des coûts DSI

A / Premier niveau de répartition des sections analytiques (niveau 1) :

Dans un premier temps chacune des activités fait l'objet de deux types de répartitions :

→ **Affectation directe** : soit d'une affectation directe à la société cliente de la DSI, notamment d'exploitation (MGL, GL Haussmann, LGL, etc) au moyen d'unités d'oeuvre déterminées au niveau des sociétés exploitantes (affectation directe niveau 1),

→ **Répartition Indirecte** : soit d'une affectation indirecte à une direction utilisatrice, parmi les autres directions centralisées du siège, direction réputée être la direction sponsor et principale responsable et utilisatrice du service et du coût correspond qui lui est affecté. Cette affectation à une direction utilisatrice se fait :

- a/ soit par affectation directe,
- b/ soit via des unités d'oeuvre (nombre de PC mis à la disposition des directions),

B/ Deuxième niveau de répartition des coûts des directions utilisatrices sur les clients finaux, sociétés exploitantes (niveau 2) :

Ce deuxième niveau de répartition s'opère dans le cadre de la répartition du coût complet de la direction sponsor concernée par la mise en œuvre de clés de répartition spécifiques définies au niveau de chacune des directions centrales.

ANNEXE 3

BUDGET ANNUEL 2010 DES PRESTATIONS SIEGE

Montant en K€.	BUDGET 2010	QP GL HSM (base 2009 en %)	GL HAUSSMANN
DIRECTION GENERALE	-6 160		
DIRECTION COMMUNICATION BRANCHE	-412		
DIRECTION DES VENTES	-1 746		
DIRECTION ADMINISTRATION ET FINANCES	-3 591		
DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES	-3 103		
MOYENS ET SERVICES GENERAUX	-851		
DATT	-404		
DIRECTION MARKETING	-5 294		
DIRECTION COMMERCIALE	-15 062		
DIRECTION ALIMENTATION ET RESTAURATION	-106		
DIRECTION INTERNATIONALE	-1 011		
DIRECTION BEAUTE	-2 330		
DIRECTION SUPPLY CHAIN	-43		
FRAIS COMMUNS SIEGE	-5 306		
MANAGEMENT FIES GROUPE	-3 054		
PRESTATION COMPTABILITE GROUPE 44GL	-800		
PRESTATION LAFAYETTE ACHATS	-1 068		
HONORAIRES	-1 950		
COUTS INFORMATIQUES COMPLETS	-76 761		
SOLDE TASM DSI et DATT	-2 319		
COUTS D'OCCUPATION ET D'EQUIPEMENT	-11 097		
ANTENNE MARCHANDISE	-3 226		
PRESTATION ACHAT MAISON BIV	-2 154		
TOTAL CHARGES SIEGE	-147 848	26,89%	-39 756
BU VENTES PROVINCE	-3489		
BU MARIAGE	-158		
BU ALIMENTAIRE	-1261		
EXPATRIES	0		
ETUDES HANDICAPES	-237		
RISQUES SANITAIRES	-40		
TOTAL CHARGES CENTRALISEES	-5 185	5,76%	-299
TOTAL DES FRAIS DE SIEGE	-153 033		-40 055
% COST PLUS			4%
COST PLUS			-1 602
TOTAL FACTURATION			-41 657

Handwritten signatures and initials.

ANNEXE 6

CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES GGL SERVICES (COMPTABILITE → 44 GL)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

GROUPE GALERIES LAFAYETTE SERVICES, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 047 792 € dont le siège social est à Paris 9^{ème}, 27 rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 612 038 679,

Représentée par Monsieur Alain QUESNEAU, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après dénommée « GGL SERVICES »

d'une part,

ET :

44 GALERIES LAFAYETTE - 44 GL, Société par Actions simplifiée Unipersonnelle, au capital de 147 184 338 €, dont le siège social est situé à Paris 9^{ème}, 44, rue de Châteaudun, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 116 329.

Agissant tant en son nom qu'au nom et pour le compte de ses filiales listées en Annexe N° 1 ci-après désignées branche « Grands Magasins Galeries Lafayette »

représentée par Monsieur Michel ROULLEAU, agissant en qualité de Directeur général,

ci-après dénommée : « 44 GL »,

d'autre part,

Ci-après désignées collectivement « les parties ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

SAGL a, dans le cadre de la réorientation de son activité sur celle de holding et de la restructuration corrélative de la branche économique « Grands Magasins » marquée par le regroupement sous une société holding intermédiaire, 44 GL, de l'ensemble des sociétés concourant à l'exploitation des magasins GALERIES LAFAYETTE, fait apport à GGL SERVICES de l'ensemble des activités de services mutualisés du groupe (comptabilité et achats frais généraux centralisés).

Cet apport a été définitivement réalisé le 30 juin 2010.

GGL SERVICES fournit, en conséquence, aux sociétés du Groupe GALERIES LAFAYETTE les prestations de services suivantes :

- Comptabilité
- Négociation et référencement avec les fournisseurs d'Achats de frais généraux centralisés.

A cette fin, GGL SERVICES a conclu le 30 juin 2010 avec 44 GL et ses filiales un contrat de prestation de services de référencement et de négociation avec les fournisseurs.

Les parties entendent également définir la nature et les conditions de rémunération des prestations de comptabilité fournies à compter du 30 juin 2010 par GGL SERVICES à 44 GL et à ses filiales.

CONVENTION

Article I. OBJET ET DEFINITION DES PRESTATIONS DE SERVICES

GGL SERVICES fournira à 44 GL et à ses filiales les prestations comptables suivantes :

- Comptabilisation des recettes
- Suivi des encaissements
- Règlements des fournisseurs
- Mise en paiement des factures
- Saisie des balances comptables
- Etablissement des résultats mensuels
- Justification des soldes comptables
- Etablissement des comptes sociaux (bilan, compte de résultat et annexe)
- Relations avec les Commissaires aux comptes
- Suivi fiscal (établissement de la liasse fiscale, des déclarations de TVA, déclaration et règlement des impôts et taxes légales et réglementaires)

et, d'une manière générale, toutes prestations permettant aux sociétés de la branche « Grands Magasins Galeries Lafayette » de remplir leurs obligations comptables et fiscales, la liste ci-dessus ne revêtant pas un caractère limitatif.

Article II. REMUNERATION DES PRESTATIONS DE SERVICES

(i) Le prix des services rendu par GGL SERVICES à 44 GL et à ses filiales sera égal au coût complet des prestations de services de la Direction Comptable de GGL SERVICES majoré d'une marge de 4 %, assise sur les salaires bruts de son personnel.

(ii) Coût complet

Le coût complet est déterminé au niveau de chaque service de la Direction Comptable.

Le coût complet par service incorpore les frais de personnel, soit les salaires et les charges sociales patronales afférentes, les coûts d'occupation des locaux (coûts au m²), les frais d'équipement et de fonctionnement informatique (y compris les amortissements) ainsi que les divers autres coûts de fonctionnement (frais de voyages et de déplacements, frais de missions et de réceptions, frais d'affranchissements, frais d'archivage et de conservation des documents, etc ..).

Le coût complet est réparti entre les sociétés bénéficiaires en proportion du temps passé par chaque service de la Direction Comptable au titre de chacune des sociétés bénéficiaires.

le coût complet de la Direction Comptable par société bénéficiaire est égal à la somme algébrique des coûts complets par service et société bénéficiaire.

(iii) Marge

Le coût complet de la Direction Comptable pour chaque société bénéficiaire est majoré d'une marge de 4 %, assise sur les salaires bruts, avant charges sociales, de son personnel.

Article III. FACTURATION ET PAIEMENT

(i) Facturation

Les prestations de la Direction Comptable feront l'objet de factures mensuelles prévisionnelles établies sur la base du budget annuel et d'une facture de régularisation annuelle.

Les factures prévisionnelles mensuelles effectuées sur la base d'un douzième de ce budget, seront établies le dernier jour de chaque mois de la réalisation des prestations de services. La facture de régularisation sera émise au plus tard le 31 janvier de l'année suivante et sera payable comptant.

(ii) Conditions de paiement

Les factures sont payées par virement en compte courant, valeur le 25 du mois suivant la facturation.

Article IV. PRISE D'EFFET – DUREE – RESILIATION – INTUITU PERSONAE

La présente convention prend effet au 1^{er} juillet 2010.
Elle est conclue pour une durée indéterminée.

A l'expiration de chaque période annuelle, les parties pourront se rencontrer afin de déterminer par voie d'avenant les nouvelles modalités applicables à cette convention.

Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment, sans indemnité, moyennant le respect d'un préavis d'un an.

Compte tenu de son caractère intuitu personae et en raison de la confidentialité des opérations qu'elle vise, la présente convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties sans préavis à respecter à l'égard de la partie concernée, en cas de perte entre les parties du lien en capital, de telle sorte que cela cesse de conférer à SAGL un pouvoir de contrôle majoritaire sur GGL SERVICES et 44 GL au sens de l'article 233-3-1°.

Fait à Paris, le
en deux exemplaires originaux

Pour GGL SERVICES
Alain QUESNEAU

Pour 44 GL
Michel ROULLEAU



ANNEXE N° 1
A LA
CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES GGL SERVICES
(COMPTABILITE → 44 GL)

LISTE DES FILIALES

- SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE
- GALERIES LAFAYETTE HAUSSMANN
- MAGASINS GALERIES LAFAYETTE
- LOGISTIQUE GALERIES LAFAYETTE
- GALERIES LAFAYETTE VOYAGES
- GALFA RESTAURATION
- GL RELATIONS INTERNATIONALES
- CONCEPT MARQUES PROPRES
- LAFAYETTE ACADEMIE
- PROVENCE COIFFURE
- SOCIETE PARISIENNE D'ACHATS ET DE MANUTENTION
- GL OPERA 3