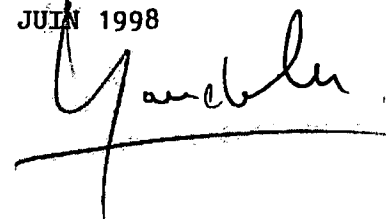


Fait et délivré première copie

exécutoire à Monsieur Georges LEGER

le 29 JUIN 1998


DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION DU 24 JANVIER 1990REFERENCES : FG/RB
compte n° 9641RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par Monsieur Georges LEGER

A Monsieur et Madame Jean-Michel DEGAUGUE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT,

Le *vingt-neuf* mai *1998* par *M. Leger et M. Degaugue*
et le *vingt-neuf* mai *1998* par *Mme Degaugue*

Maître François GAUDILLIERE notaire, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à ALBERTVILLE (Savoie), 49, rue de la République, soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES REQUERANTS

Monsieur Georges Ernest LEGER, directeur général de sociétés en retraite, époux de Madame Marguerite Odette Marthe HOIJER, demeurant à ERAINE 60190 BAILLEUL LE SOC, Allée des Acacias,

Né à CHAMBERY (Savoie), le 19 septembre 1928,

Soumis au régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat reçu par Me BOURDEL, notaire à PARIS, le 1er juin 1960, préalable au mariage célébré à la Mairie de PARIS (15°), le 2 juin 1960. Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Portant, dans le corps de l'acte, la DENOMINATION suivante :
"LE BAILLEUR".D'une part.

Monsieur Jean-Michel DEGAUGUE, boulanger pâtissier et Madame Annie Solange BOCHET, son épouse, demeurant à MARTHOD (Savoie), Granges Neuves,

Nés, le mari à SAINT DIE (Vosges), le 6 mai 1962, et l'épouse à ALBERTVILLE (Savoie), le 7 juillet 1964.

Soumis au régime légal de la communauté de biens acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de GRIGNON, le 3 juin 1989. Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Portant, dans le corps de l'acte, la DENOMINATION suivante :
"LE PRENEUR"D'autre part.

2

JL

DA -

FG

PRESENCE OU REPRESENTATION

1ent.- Monsieur Georges Ernest LEGER, bailleur, est présent.

2ent.- Monsieur et Madame Jean-Michel DEGAUGUE, preneur, sont présents.

Lesquels préalablement au renouvellement de bail, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1ent/ Aux termes d'un acte sous seing privé en date à ALBERTVILLE du 7 mars 1978, Madame Marie Joséphine FONTAINE, épouse de Monsieur Lucien Jean-Baptiste LEGER, a donné à loyer à Monsieur Daniel Guy DEGAUGUE et Madame Ginette Marie Claire CAEL, son épouse, divers locaux dépendant d'une maison sise à ALBERTVILLE (Savoie), 88 rue de la République, dont Madame LEGER était propriétaire.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1er février 1977 et venant à expiration le 31 janvier 1986.

2ent/ Aux termes d'un acte reu par Me Albert CORIC, notaire associé à MONTLHERY (Essone), le 29 décembre 1977, Monsieur et Madame Lucien LEGER, susnommés, ont fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions de l'article 1075 du Code civil, à :

1°) Monsieur Georges Ernest LEGER, requérant d'une part ;

2°) Monsieur Paul Gabriel LEGER, demeurant à ALFORTVILLE (Val de Marne), 3 rue Jules Cuillerier, célibataire.

3°) Et Monsieur Bernard Louis Jean LEGER, demeurant à SAINT NOM LA BRETECHE, 5 rue Clos de la Motte, époux de Madame Gisèle Ingrid SUSINI,

Leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour même quotité,

De la NUE-PROPRIETE de divers immeubles leur appartenant soit conjointement, soit en propre.

Aux termes de cet acte, les donateurs ont fait réserve expresse et à leur profit et au profit du survivant d'eux, pour en jouir pendant leur vie, et celle dudit survivant, sans réduction au décès du pré-mourant, de l'usufruit de tous les biens donnés et partagés.

Audit acte, il a été attribué, avec d'autres, à Monsieur Georges LEGER, les immeubles ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

2

JRM

EG

DA

Le partage desdits biens a eu lieu moyennant diverses soultes à la charge de Messieurs Georges et Bernard LEGER, au profit de leur frère, Monsieur Paul LEGER, qui ont été payées comptant et quittancées dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de PARIS, le 9 mars 1978, volume 3475, n° 17

3ent/ Aux termes d'un acte reçu par Me François GAUDILLIERE, notaire soussigné, le 29 mai 1986, Monsieur et Madame Lucien LEGER, susnommés et Monsieur Georges LEGER, requérant d'une part, ont donné à bail à loyer en renouvellement du bail du 7 mars 1978, sus-énoncé, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er février 1986, pour se terminer le 31 janvier 1995, à Monsieur et Madame Daniel DEGAUGE, susnommés, des locaux ci-après désignés dépendant d'une maison sise à ALBERTVILLE (Savoie), 88 rue de la République, appartenant à Madame LEGER pour l'usufruit et à Monsieur Georges LEGER pour la nue-propriété, ainsi qu'il a été dit ci-dessus :

1°) Un magasin sur rue à usage de boulangerie pâtisserie, avec un arrière magasin composé d'une cuisine, une salle à manger, une pièce, salle de bains et WC,

2°) Dans le prolongement de ces locaux une pièce où est installé le four, une pièce attenante "gloriette" et un recoin pour stockage des farines,

3°) Dans le bâtiment, sis au fond de la cour, orienté face à l'Ouest et au premier étage, trois chambres dont une avec lavabo.

Etant précisé que les locaux ci-dessus ont été pourvus d'une installation de chauffage central, fonctionnant au gaz de ville, en novembre 1968.

4°) Dans le même bâtiment, au fond de la cour, au 2ème étage, deux chambres,

5°) Dans la cour précitée, orientée face à l'Ouest, une remise ou bûcher, située au dessus de l'entrepôt du café installé dans l'immeuble,

6°) Une petite cour, au Nord de l'immeuble dans laquelle est installé un réservoir à mazout (propriété du preneur) en sous-sol,

7°) Une cave en sous-sol.

Les locaux ont été loués pour servir exclusivement, partie à l'exploitation du fonds de commerce de boulangerie pâtisserie, et partie à l'habitation bourgeoise de Monsieur et Madame DEGAUGE.

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel de 27.090 Francs hors taxe, stipulé payable par trimestre et d'avance, révisable à l'expiration de chaque période triennale en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Ce bail a eu lieu sous les charges et conditions reprises ci-après, et s'est poursuivi depuis tacitement.

E

DA

DA

EG

4ent) Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Jacques FLEURY, notaire associé à ALBERTVILLE, le 8 septembre 1989, Monsieur et Madame Daniel DEGAUGUE, susnommés, ont vendu à Monsieur et Madame Jean-Michel DEGAUGUE, requérants d'autre part, le fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie-confiserie exploité dans les locaux sus-désignés.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de 1.100.000 Francs, s'appliquant aux éléments incorporels à concurrence de 998.500 Francs, et aux éléments corporels à concurrence de 101.500 Francs, payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de deniers empruntés à la BANQUE NATIONALE DE PARIS, aux termes de l'acte.

L'entrée en jouissance a été fixée au 11 septembre 1989.

Audit acte, le bailleur est intervenu pour agréer la cession de droit au bail et dispensé le notaire soussigné d'effectuer la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

5ent/ A la suite des décès de Madame Marie Joséphine FONTAINE survenu à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines), le 4 septembre 1990, et de Monsieur Lucien Jean-Baptiste Victor LEGER, survenu à CHAMBERY, le 4 novembre 1995, l'usufruit s'est trouvé réuni à la nue-propriété des biens donnés à Monsieur Georges LEGER, aux termes de l'acte du 29 décembre 1977, sus-énoncé.

En conséquence, Monsieur Georges LEGER se trouve seul propriétaire des biens faisant l'objet du présent renouvellement de bail.

CECI EXPOSE, il est passé au renouvellement de bail commercial.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Monsieur Georges LEGER, bailleur, a, par ces présentes, donné à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes par lesquels ce décret a été modifié et complété,

A Monsieur et Madame Jean-Michel DEGAUGUE, qui acceptent,
Les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Sur la commune d'ALBERTVILLE (Savoie), 88 rue de la République

Dans un tènement immobilier à usage d'habitation et commercial situé à ALBERTVILLE (Savoie), 88 rue de la République, les locaux ci-après désignés :

2

DJH

F
C

DA

Bâtiment principal sur rue :

* Au rez de chaussée : un magasin sur rue à usage de boulangerie-pâtisserie, un arrière magasin avec un évier, une pièce à usage de passage, un W.C., un débarras avec un lavabo, une pièce à usage de réserve donnant sur la cour.

* au sous-sol : avec accès par la descente d'escalier commune de l'immeuble : une cave.

Bâtiment CA 1 :

Dans le prolongement des locaux sus-désignés, au rez-de-chaussée, une pièce à usage de fournil, et une autre pièce à usage de laboratoire de pâtisserie.

Dans la partie sise au fond de la cour, au premier étage (auquel on accède par un escalier) trois pièces à usage de débarras.

Au deuxième étage (auquel on accède par une galerie et une échelle de meunier), deux pièces en très mauvais état d'entretien.

Etant précisé que les locaux ci-dessus ont été pourvus d'une installation de chauffage central, fonctionnant au gaz de ville, en novembre 1968.

Bâtiment CA 2 :

Dans la cour, dans le petit bâtiment orienté face à l'Ouest, au premier étage, une remise située au-dessus de l'entrepôt du café.

Petite cour au Nord de l'immeuble, dans laquelle est installé un réservoir à mazout en sous-sol (propriété des preneurs).

Ainsi que ces locaux existent et se poursuivent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître.

D U R E E

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er février 1998, pour se terminer le 31 janvier 2007.

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

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale ;

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

E

DH

DA

FE

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés partie à l'exploitation du fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie et partie à l'habitation bourgeoise de Monsieur et Madame DEGAUGUE.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les locaux affectés à cet usage.

Il pourra toutefois être adjoint à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître au propriétaire, par acte extra judiciaire, en se conformant à la procédure prévue par la loi, ces nouvelles activités.

Cette location est considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter savoir :

ARTICLE 1 - ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - JOUISSANCE

1°- Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni remise en état ;

2°- Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail ;

3°- Il en jouira, à l'exemple d'un bon père de famille, et suivant la destination qui leur est donnée, comme on l'a vu ci-dessus. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient faites dans les locaux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

ARTICLE 2 - GARANTIES

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement du loyer et de l'exécution du bail.

2

SM

DA

FG

ARTICLE 3 - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

1°- Le preneur ne pourra faire effectuer dans les lieux loués aucun travaux de quelconque nature que ce soit, construction nouvelle, améliorations, changements de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement expres et par écrit du bailleur.

2°- Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur pendant le cours du bail, resteront la propriété du bailleur à la fin de celui-ci, sans aucune indemnité pour le preneur à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur -ce qu'il pourrait exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

3°- Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la conditions qu'ils soient exécutés sans interruption -sauf cas de force majeure.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES

1°- Le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance.

Il entretiendra la cour Nord de l'immeuble et celle où se trouve l'escalier d'accès à son logement (cette dernière conjointement avec le locataire du café) en parfait état de propreté. Etant interdit d'y entretenir des poules, lapins, pigeons ou autres animaux domestiques.

Il devra toujours maintenir libre le couloir d'entrée desservant l'escalier de l'immeuble et ne pourra y laisser aucun objet en dépôt ; il s'engage en outre à assurer la propreté et à le balayer une fois par semaine.

2°- Il satisfera aux charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

3°- Tous fourneaux ou conduits de fumée desservant les lieux loués devront être ramonés aux frais du preneur toutes les fois que cela sera exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an.

ARTICLE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Le preneur reste responsable des accidents qui surviendraient du fait des robinets et tuyaux installés dans les lieux loués, ainsi que des dégâts qui proviendraient du gel. Tous frais de robinetterie et tuyauterie sont à sa charge.

2

DA
DAF
G

2°- Il est formellement interdit de jeter dans les conduits d'évacuation des ordures, débris, ou corps quels qu'ils soient pouvant entraîner leur engorgement.

3°- Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage des lieux. En aucun cas le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des vols ou cambriolages qui pourraient y être commis.

Toute réparation ou remise en état serait à la charge du preneur.

4°- En cas d'arrêt des services d'eau, de gaz et d'électricité pour une raison quelconque, aucun indemnité ne pourra être demandée au bailleur.

5°- Le preneur reste responsable des taches aux plafonds ou aux murs qui pourraient survenir de son fait (par suite, par exemple de l'étendage de linge au gâletas, de la non fermeture des châssis vitrés, des tabatières, etc...)

ARTICLE 6 - CONDITIONS SPECIALES CONCERNANT LA BOUTIQUE

1°- Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé et le preneur s'oblige à se conformer rigoureusement pour l'exploitation du commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

2°- Le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant le nom et la nature du commerce -sauf à se soumettre aux prescriptions administratives ou réglementant la pose et l'usage et acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

ARTICLE 7 - IMPOTS ET CHARGES LOCATIVES

1°- Le preneur s'oblige à acquitter exactement sa contribution mobilière, la contribution des patentes et d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes incombant au preneur, dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra justifier au bailleur de ces paiements à toute réquisition.

2°- Le preneur remboursera au bailleur sa quote part afférente aux locaux loués dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout et généralement toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires, y compris la taxe à la valeur ajoutée relative aux locaux loués.

3°- Enfin, il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, ainsi que la location desdits compteurs. Il remboursera aussi au bailleur sa quote part afférente à l'éclairage de l'escalier de l'immeuble.

E

JH

FG

DA

ARTICLE 8 - ASSURANCES

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objet mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Il devra également contracter une assurance contre le bris des glaces et vitrines du magasin.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur.

ARTICLE 9 - SOUS LOCATION - CESSION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions, sous locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail à son successeur dans son commerce ou une sous location totale au locataire du fonds de commerce, en cas de remise en gérance libre dudit fonds.

Toute cession ou sous location, pour être valable, devra être faite par acte notarié en présence du bailleur ou lui dûment appelé, et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'entière exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le preneur sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou locataires.

A cet effet, une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous location sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge pour lui servir de titre exécutoire direct.

Au cas où la cession n'aura pas été régulièrement notifiée au bailleur, le cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du preneur cédant.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage.

2

JM

DA

G

LOYER

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN Francs VINGT QUATRE Centimes (35.241,24 F) *hors taxes*,

Soit HUIT MILLE HUIT CENT DIX Francs TRENTE ET UN Centimes (8.810,31 F) *hors taxe* par trimestre, que Monsieur et Madame DEGAUGUE s'obligent conjointement et solidairement entre eux, avec solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants, à payer au bailleur en son domicile à ERAINE 60190 BAILLEUL LE SOC, 10 allée des Acacias, par trimestre d'avance, taxe à valeur ajoutée de 20,60 % en sus,

Soit DIX MILLE SIX CENT VINGT CINQ Francs VINGT QUATRE Centimes (10.625,24 F) *toutes taxes comprises* par trimestre,

Le premier paiement ayant eu lieu le 1er février 1998, et les paiements ultérieurs intervenant au 1er mai, 1er août, 1er novembre, et 1er février de chaque année.

En sus du loyer le preneur acquittera les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 7 des charges et conditions.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus sera révisé tous les trois ans en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Il est précisé à cet effet, que l'indice initial est l'indice du deuxième trimestre 1997, s'élevant à 1060.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, - qui toutes sont de rigueur - et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter, faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudices de tous dépens et dommages intérêts et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai susindiqué.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès par le preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'Article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Σ DON
DA

E

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur.

DEPART

A son départ, le preneur devra justifier du paiement des impositions à sa charge. Il devra aussi rendre les locaux loués propres et exempts de dégradations.

La remise des clés devra se faire à jour fixé d'avance, directement au bailleur ou à son représentant. Décharge ne sera donnée qu'après visite des lieux.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

DONT ACTE EN ONZE PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

Les jours, mois et an sus-indiqués,

Au siège de la société civile professionnelle "Jean-Pierre GUERIN, François GAUDILLIERE et Jean-Charles POINSIGNON, notaires", titulaire d'un office notarial à ALBERTVILLE (Savoie), 49 rue de la République,

Notaire et comparants ont signé cet acte comprenant :

- pages.....(11)
- renvois.....(✓)
- mots nuls.....(✓)
- lignes nulles.....(✓)
- chiffres nuls.....(✓)
- blancs bâtonnés.....(✓)