

28 juin 2019

**RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL  
CTS HOUEMER/ SARL AU BLE D'OR**

AAP / TS /

100322501

**PRENEUR**

La Société dénommée **AU BLE D'OR**, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00€ €, dont le siège est à CONCHES-EN-OUCHÉ (27190), 20 place Carnot, identifiée au SIREN sous le numéro 434170999 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Jacqueline **HOUEMER** est présente à l'acte.
- Mademoiselle Fabienne **HOUEMER** est présente à l'acte.
- La Société dénommée **AU BLE D'OR** est représentée à l'acte par :

Monsieur Maurice Claude **BERTRAND**, boulanger, et Madame Rose Dominique **GUZMAN**, demeurant ensemble à MUZY (27650), 18 T Route de Louye Tizon.

Nés savoir :

Monsieur à DRANCY (93), le 10 février 1954

Madame à SAINT FONTS (Rhône) le 11 février 1948

Tous deux ici présents

Agissant en leurs qualités de SEULS et UNIQUES ASSOCIES de ladite société **AU BLE D'OR**, et spécialement Monsieur **BERTRAND** en sa qualité de GERANT de celle-ci, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'ils le déclarent tous deux sous leur seule responsabilité.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- **concernant le BAILLEUR** : deux comptes rendu de l'interrogation du site internet « bodacc.fr » en date du 27 juin 2019 ;

FH

*of Alexander*

R.B.

M.B.

**- concernant le PRENEUR :**

- ✓ un extrait Kbis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce d'EVREUX le 26 juin 2019 ;
- ✓ trois comptes rendu de l'interrogation du site internet « bodacc.fr » en date du 27 juin 2019 (pour la SARL AU BLE D'OR et ses deux associés sus-nommés);

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes et sont demeurés annexés aux présentes.

**CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)**

Aux termes du dernier alinéa de l'article 595 du Code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-proprétaire, donner à bail un fonds commercial, par suite les bailleurs concluent le présent bail en leur qualité respective d'usufruitier pour l'un et de nu-proprétaire pour l'autre du local ci-après désignés, à savoir :

- en qualité d'usufruitier : Madame Jacqueline HOUEMER.
- en qualité de nu-proprétaire : Madame Fabienne HOUEMER.

D'un commun accord entre les bailleurs aux présentes il est stipulé ce qui suit.

L'usufruitier encaissera seul le loyer et en profitera seul, il veillera à sa révision, il aura seul la charge financière des obligations fiscales liées à la qualité de bailleur, il donnera seul son accord aux projets d'améliorations voulus par le preneur, il délivrera seul congé et si nécessaire poursuivra seul la résiliation judiciaire des présentes. Seul l'usufruitier pourra donner son accord à une convention en cours de bail avec le preneur dans la mesure où elle n'augmente pas les charges et obligations des bailleurs. L'usufruitier aura seul la charge de faire respecter les conditions du bail, il sera responsable en cas de défaut d'exécution de son obligation.

L'usufruitier devra veiller à faire respecter les obligations à la charge du bailleur. En cas d'inexécution des obligations à la charge du bailleur, le preneur devra s'adresser à l'usufruitier, toutefois toute action judiciaire alors nécessaire devra être faite à l'encontre des deux.

**LESQUELS**, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

**EXPOSE**

Les parties déclarent ce qui suit :

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte sous seing privés en date à CONCHES EN OUCHE des 26 novembre 2001 et 18 avril 2002, enregistré à la recette divisionnaire d'EVREUX NORD le 26 avril 2002.

Les locaux ont ainsi été loués pour l'usage suivant : BOULANGERIE-PATISSERIE, CONFISERIE, GLACES, PLATS CUISINES et en général TOUS PRODUITS ALIMENTAIRES, que le PRENEUR occupera par lui-même.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf (9) ans, ayant commencé à courir rétroactivement le 15 mai 2001, pour se terminer à pareille époque de l'année 2010. Il se poursuit depuis par tacite prolongation, en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Ce bail a été consenti au profit de Monsieur François COUPEL et Madame Sylvie LEMONNIER par Monsieur Marcel HOUEMER et Madame Fabienne HOUEMER, étant ici précisé que Monsieur HOUEMER, titulaire de l'USUFRUIT

J. H. FH

R.B. →  
M.B.

sur le local objet des présentes, est depuis décédé et son usufruit a été reporté sur la tête de son épouse survivante Madame Jacqueline HOUEMER.

Suivant acte sous seing privés en date à CONCHES EN OUCHE du 11 février 2013, Monsieur François COUPEL a cédé leur fonds de commerce exploité dans les locaux ci-après désignés au profit de la SARL AU BLE D'OR sus-dénommée, cette cession emportant cession du droit audit bail commercial.

**CECI EXPOSE**, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler ledit bail commercial ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### IDENTIFICATION DU LOCAL OBJET DU BAIL

#### DESIGNATION

A CONCHES-EN-OUCHES (EURE) 27190 20 Place Carnot,  
UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION ET DE COMMERCE comprenant :

- un corps de bâtiment sur rue, édifié sur terre-plein, divisé :
  - . au rez-de-chaussée, en : magasin, cuisine-séjour, corridor donnant accès sur la rue ;
  - . premier étage, en : deux chambres et W.C
  - . deuxième étage, en : deux chambres et salle de bains.

*Il est ici précisé que la désignation des biens est aujourd'hui la suivante :*

- *au rez-de-chaussée : magasin, arrière-cuisine, fournil et laboratoire.*
  - *premier étage : une chambre, salle à manger, WC.*
  - *deuxième étage : cuisine, chambre et salle de bains.*
- Cour couverte.*

- dans la cour : fournil avec chambre à farine au-dessus

Corridor entre le corps principal de bâtiment et le fournil ; descente d'escalier à la cave.

- au fond, derrière le fournil (donnant sur l'impasse du Grenier au sel) : remise et pièce à usage de dépendances dans laquelle se trouve des WC

Chauffage central.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	23	PL CARNOT	00 ha 03 a 43 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### PLAN

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

FH      JH  
C      R.B.      P  
M.B.

### ETAT DES LIEUX – INFORMATION

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

### DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir RETROACTIVEMENT le 15 mai 2019 pour se terminer le 15 mai 2028.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède.

**Une copie dudit bail commercial des 26 novembre 2001 et 18 avril 2002 est annexée aux présentes, les parties dispensant le notaire soussigné de relater son contenu aux présentes, déclarant vouloir se référer directement audit acte.**

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

♀ JA

FH

RB

M.B

→

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etant ici rappelé que l'article L 145-16 du Code de commerce stipule ce qui suit : « **Sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise** ».

### LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (13.670,56 EUR), payable par trimestre à terme échu, soit un loyer de TROIS MILLE QUATRE CENT DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (3.417,64 EUR).

Ce loyer révisé a été déterminé selon le précédent loyer dont le montant trimestriel était de 3.328,00€, avec pour base l'indice du 4eme trimestre 2015 s'élevant à 108,41 et l'indice du 4eme trimestre 2018 s'élevant à 111,33.

### REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de

qf MH FH

R. B. >  
M. B.

commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1er trimestre de l'année 2019 s'élevant à 114,64.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

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

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de soixante-quinze euros (75,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

OJ H FH R.B. M.B. 7

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur seront supportés par le **PRENEUR** qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur aux adresses mentionnées en tête des présentes.
- Le preneur à l'adresse de son siège social mentionnée en tête des présentes.

### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux

F#      of H      R.B.      >  
M.B.

pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

**Le PRENEUR déclare :**

- être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité ;

- faire son affaire personnelle des travaux de mise en accessibilité éventuellement nécessaires;

### URBANISME

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

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

### DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

### DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

## CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

## DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

## LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

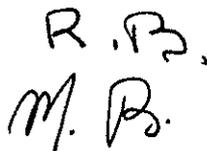
## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des





capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cl@notaires.fr](mailto:cl@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### DONT ACTE sur onze pages

#### Comprenant

- renvoi approuvé : *R.B.*
- blanc barré : */*
- ligne entière rayée : *M.B.*
- nombre rayé : */*
- mot rayé : */*

#### Paraphes

*H FH*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Madame  
Jacqueline HOUEMER

*J. Houemer*

Madame  
Fabienne HOUEMER

*F. Houemer*

Monsieur  
Maurice BERTRAND

*M. Bertrand*

Madame  
Rose BERTRAND

*R. Bertrand*

Maître  
ALZONNE-PAYS

*Alzonne-Pays*

