

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE TRENTE DÉCEMBRE

Maître Céline VILAIN notaire soussignée, associée de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "OFFICE NOTARIAL DE CAUDERAN", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BORDEAUX (33200), 103 avenue Louis Barthou, numéro de CRPCEN 33196,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

## **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **1) Cédant**

La société dénommée "QUINTESENCE",  
Société à responsabilité limitée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €),  
dont le siège social est à BORDEAUX (33200), 195 avenue Louis Barthou.  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée  
sous le numéro unique d'identification 538 318 924.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"  
D'UNE PART**

#### **2) Cessionnaire**

La société dénommée "FLOR LG",  
Société par actions simplifiée au capital de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €),  
dont le siège social est à BORDEAUX (33200), 195 avenue Louis Barthou.  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée  
sous le numéro unique d'identification 938 792 942.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"  
D'AUTRE PART**

#### **3) Intervenant**

Monsieur Khamsy THANHPHITHACK, prothésiste dentaire, demeurant à MERIGNAC (33700), 99 avenue de Magudas et Madame Cécile Marie CHAPUIS, manucure, demeurant à MERIGNAC (33700), 99 avenue de Magudas.

Nés, savoir :

Monsieur à VIENTIANE (LAOS), le 04 décembre 1967.

Madame à SAIGON (VIETNAM), le 07 juillet 1965.

Monsieur et Madame THANHPHITHACK mariés à la Mairie de TALENCE (33400), le 08 juillet 1989, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.  
Résidents français au sens de la réglementation fiscale.  
Intervenant en qualité de bailleur.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

### En ce qui concerne le cédant :

- La société "QUINTESENCE" est représentée par Madame Florence Béatrice MARTINET, gérante de ladite société, demeurant à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160), 10 rue Gutenberg, agissant aux présentes en sadite qualité et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

### En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "FLOR LG" est représentée par Madame lauren Marie GACHET, associée unique de ladite société, demeurant à BAURECH (33880), 1308 route de Malagar, agissant aux présentes en sadite qualité et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi..

### En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur Khamsy THANHPHITHACK est représenté par Madame Cécile THANHPHITHACK, son épouse, plus amplement dénommée ci-dessus, ici présente, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été expressément consentis à cet effet, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à BORDEAUX, du 30 décembre 2024, dont l'original numérisé demeure ci-après annexé aux présentes.

- Madame Cécile CHAPUIS-THANHPHITHACK est présente.

## **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Sont demeurés ci-après annexés aux présentes, copie des documents suivants, savoir

- :
- Extrait Kbis et statuts de la société QUINTESENCE,
  - Extrait Kbis et statuts de la société FLOR LG.

**Préalablement à la cession de droit au bail faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

## **EXPOSE**

Bail initial - Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine MARCERON-SALEY, notaire à BORDEAUX, le 18 septembre 2017, il a été donné à bail commercial par Monsieur et Madame Khamsy THANHPHITHACK,, les locaux ci-après désignés :

Dans un immeuble en copropriété, dénommé RESIDENCE LOUIS GABRIEL, situé à BORDEAUX (33200), 2 à 12 rue Belhus Mareilhac, 193 à 209 Avenue Louis Barthou, Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	VB	176	rue Bellus Mareilhac	59 a 36 ca
Contenance totale				59 a 36 ca

Lot numéro cent quarante (140) - Un local commercial, au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Et les 42 / 8.615 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Plans - Le plan cadastral de l'ensemble immobilier est demeuré ci-après annexé aux présentes.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

La durée du bail a été fixée à neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 02 octobre 2017 pour venir à expiration le 1er octobre 2026, moyennant un loyer annuel en principal de ONZE MILLE QUARANTE EUROS (11.040,00€), auquel s'ajoute un acompte provisionnel de QUATRE-VINGT EUROS (80,00€) pour les charges d'exploitation, d'entretien et taxes.

Les loyers et accessoires sont payables d'avance le cinq (5) de chaque mois. Aucun dépôt de garantie n'a été versé.

Le loyer est indexé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du bail initial en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Concernant la cession, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*"Cession - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, **sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.***

(...)

*Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous-seing privé, en présence du bailleur, dont une copie lui sera remise sans frais pour lui".*

Le cédant déclare :

-que le loyer mensuel est de NEUF CENT VINGT EUROS (920,00€), hors charges, payable mensuellement et d'avance.

-que le loyer n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Activité exercée par le cédant - Il est ici fait observer que le cédant exerçait dans les

lieux ci-dessus désignés le commerce de lingerie, prêt à porter, textile, accessoires de mode (chaussures, sacs, bijoux), cosmétiques, parfumerie, articles de décoration, cadeaux et articles connexes, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Activité exercée par le cessionnaire - Le cessionnaire déclare qu'il exercera dans les lieux ci-dessus désignés, **le commerce de fleurs, fleurs coupées, fleurs séchées, plantes, objets de décoration, vases, tisanes, thés, fleurs de Bach, élixirs floraux, huiles essentielles, savons, bougies et articles connexes, à l'exclusion de toute autre, même temporairement.**

Chacune des parties ayant sa propre clientèle et sa propre enseigne, la présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds de commerce.

Informations d'urbanisme - Une note d'informations d'urbanisme délivrée, au nom de la commune de BORDEAUX, en date du 10 décembre 2024, demeure ci-après annexée aux présentes.

Les parties ont pris connaissance de ce document, sur lequel ils ont apposé leur signature, et qui est demeuré ci-annexé.

Alignement - Un arrêté d'alignement délivré par BORDEAUX METROPOLE, en date du 10 décembre 2024, demeure ci-après annexé aux présentes ; lequel indique ce qui suit :

*"La parcelle citée :*

*-est frappée d'alignement au droit de la rue Bellus Mareilhac, PAA en date du 24/10/1947 modifié le 07/03/2005 (plan d'alignement approuvé inscrit sur la liste des servitudes d'utilité publique).*

*-conserve son alignement au droit de l'avenue Louis Barthou".*

Droit de préemption - Le droit au bail de l'immeuble n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ou d'une grande opération d'urbanisme, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, la présente cession n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé : inondations.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat : Zone 2 - Faible.

- à potentiel radon définie par voie réglementaire : Non concerné.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Gironde le 07 juillet 2005, modifié le 23 juillet 2019.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi le 11 décembre 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques

prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125- 5 IV du Code de l'environnement, le bailleur, intervenant aux présentes, déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Géorisques - A titre d'information complémentaire, un rapport de risques émanant du site GEORISQUES, demeure ci-après annexé aux présentes.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A) En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant **l'absence de matériaux et produits de la liste A et B contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Cet état a été établi le 19 mai 2010, par la société dénommée "DEKRA", dont le siège social est à MERIGNAC (33700), 34 avenue Ariane, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

B) En ce qui concerne les parties communes, le syndicat des copropriétaires a fait réaliser, conformément à l'article R.1334-17 du Code de la santé publique, un état demeuré ci-annexé précisant **l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le document susvisé a été établi par un contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

## PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société dénommée "DEKRA", dont le siège social est à MERIGNAC (33700), 34 avenue Ariane.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer notamment, la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens loués sont en catégorie "E"

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens loués sont en catégorie "C".

Il est précisé que le cessionnaire ne peut se prévaloir à l'encontre du cédant des informations contenues dans ce diagnostic.

## 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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 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

Le bailleur déclare que le bien objet des présentes est classé en établissement recevant du public, catégorie 5 et détient en tant que de besoin toutes les autorisations administratives nécessaires en la matière.

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.

En ce qui concerne les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, le cessionnaire fera son affaire personnelle de toute mise aux normes ou de l'obtention de toute dérogation.

Aux termes du bail conclu au profit de la société QUINTESSENCE, il est stipulé ce qui suit littéralement transcrit : « *le bailleur déclare avoir effectué les démarches pour*

*obtenir la dérogation nécessaire, et s'oblige à remettre au preneur les justificatifs y afférents*  
».

Le bailleur déclare ne pas avoir effectué les démarches ci-dessus et s'oblige à les réaliser dans les meilleurs délais.

### **OBJET DU CONTRAT**

Ces faits exposés, le cédant a, par ces présentes, cédé et transporté, sans autre garantie que celle de l'existence du bail susénoncé, au cessionnaire qui accepte, tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter de ce jour, au bail énoncé en l'exposé qui précède, subrogeant expressément le cessionnaire dans tous les droits et obligations quelconques résultant de ce bail.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le cessionnaire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1.- Il exécutera aux lieu et place du cédant, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement, à ce sujet ; s'il en était autrement, le cessionnaire serait passible de tous dommages-intérêts qu'il écherait au profit du cédant, pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

2.- Il prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toutes réclamations que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

3.- Il paiera exactement, aux lieu et place du cédant, à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et accessoires, sans discussion préalable.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

4.- Il fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail et de tout état des lieux qui aura été dressé.

5.- Il assurera les locaux et justifiera de la souscription d'un contrat d'assurance par la remise chaque année au bailleur d'une attestation d'assurance.

6.- Il paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

7.- Il s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le cessionnaire vis-à-vis du propriétaire.

### **PRIX**

La présente cession est conclue moyennant le **prix de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00€)**.

Des honoraires de négociation sont dus à la société dénommée "LE CABINET BLEU", sise à BORDEAUX (33200), 195 avenue Louis Barthou, en vertu d'un mandat donné par le cédant, en date du 10 mai 2023, sous le numéro 428IN, suivi d'un avenant en date du 11 juillet 2024, dont le montant s'élève à QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00€). Cette somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00€) est due

par le cessionnaire.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00€), ce que le cédant reconnaît.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

### **DONT QUITTANCE**

### **TERME COURANT**

Compte-tenu de la date de signature des présentes, le cédant fait son affaire personnelle du paiement du terme courant de loyer sans recours contre le cessionnaire.

### **HONORAIRES D'AGENCE**

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par la société dénommée "LE CABINET BLEU", sise à BORDEAUX (33200), 195 avenue Louis Barthou, en vertu d'un mandat donné par le cédant, en date du 10 mai 2023, sous le numéro 428IN, suivi d'un avenant en date du 11 juillet 2024.

En conséquence, le cessionnaire qui en a seul la charge, versera à la société "LE CABINET BLEU" une rémunération de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00€), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été payée, ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné.

Il est ici précisé que la mission confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes.

### **AGREMENT DU BAILLEUR**

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Monsieur Khamsy THANHPHITHACK, prothésiste dentaire, demeurant à MERIGNAC (33700), 99 avenue de Magudas et Madame Cécile Marie CHAPUIS, manucure, demeurant à MERIGNAC (33700), 99 avenue de Magudas.

Nés, savoir :

Monsieur à VIENTIANE (LAOS), le 04 décembre 1967.

Madame à SAIGON (VIETNAM), le 07 juillet 1965.

Monsieur et Madame THANHPHITHACK mariés à la Mairie de TALENCE (33400), le 08 juillet 1989, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en leur qualité de bailleurs des locaux objet du bail commercial,

Lesquels, es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède tant par la lecture qu'ils en ont faites préalablement à ce jour, que par la lecture qui vient de leur en être donnée, ont expressément déclaré ce qui suit :

1ent/ Agréer la cession de bail qui résulte des présentes et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire.

2ent/ Dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article

1690 du Code civil voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiées.

3ent/ Faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour tous loyers et charges pouvant lui être dus et s'engager, ainsi que la loi l'y oblige, à informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce, **cette garantie du cédant cessera au terme d'une durée de trois années à compter des présentes.**

4ent/ Consentir à ce qu'il soit apporté les modifications suivantes au bail cédé, savoir :

.que le cessionnaire puisse exercer le commerce de fleurs, fleurs coupées, fleurs séchées, plantes, objets de décoration, vases, tisanes, thés, fleurs de Bach, élixirs floraux, huiles essentielles, savons, bougies et articles connexes, à l'exclusion de toute autre, même temporairement.

.que le montant du loyer annuel soit porté à QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400,00€) à compter du 1er janvier 2025, auquel loyer s'ajoute un acompte provisionnel de QUATRE-VINGT EUROS (80,00€) pour les charges d'exploitation, d'entretien et taxes.

.qu'un dépôt de garantie, représentant deux mois de loyer, soit versé par le cessionnaire au bailleur.

#### **OBLIGATION DE SOLIDARITE**

Le bail comporte une clause de garantie solidaire. **Le cédant restera garant avec le cessionnaire du paiement du loyer et des charges.**

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que : *"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."*

**En conséquence, et dans les limites indiquées, le cédant demeurera garant solidaire de son cessionnaire vis-à-vis du bailleur pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.**

#### **FISCALITE**

Base d'imposition - La base d'imposition relative à la présente mutation est constituée par le prix de cession soit QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

Exonération - L'assiette des droits ne dépassant pas VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000 €), il est fait application de l'exonération de taxe prévue au profit de l'Etat et des taxes additionnelles au profit des départements et communes.

#### **DECLARATIONS SUR LES INSCRIPTIONS**

Le droit au bail objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou autre.

Si, contrairement à cette déclaration, il se révèle des inscriptions de privilège ou autres ou s'il survient des oppositions au paiement du prix, le cédant sera tenu et s'engage à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

### **FORMALITES**

Guichet Unique Electronique - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclaration auprès du Guichet Unique Electronique.

Administration fiscale - En conformité avec l'article 201 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale compétente.

Remise de titre au bailleur - Conformément aux dispositions du bail cédé, copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur aux frais du cessionnaire.

Remise de pièces au cessionnaire - En outre, le cédant a remis au cessionnaire, qui le reconnaît et lui en donne décharge :

- Copie authentique du bail reçu par Maître Catherine MARCERON-SALEY, en date du 18 septembre 2017.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "QUINTESSENCE" : flo.martinet@outlook.com

La société dénommée "FLOR LG" : Laurengachet@outlook.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Oltre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### **CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une

mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr).

Si les parties estiment, après avoir contactées l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

## **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

### **DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.


Fait et passé à Bordeaux,


En l'étude du notaire soussigné.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.




Recueil de signature par Me Céline VILAIN

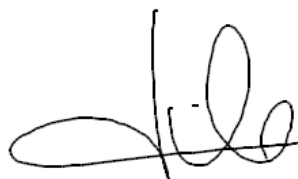
<p>Madame Cécile CHAPUIS a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
---	--

<p>Madame Cécile THANHPHITHACK représentant Khamsy THANHPHITHACK a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
---	--

<p>Madame Florence MARTINET représentant QUINTESSENCE a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
--	--

<p>Madame lauren GACHET représentant FLOR LG a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
---	--

et le notaire Me VILAIN CELINE  
a signé  
à l'office  
L'AN DEUX MILLE VINGT-  
QUATRE LE TRENTE DÉCEMBRE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Celine Vilain', written in a cursive style. The signature is contained within a rectangular box.