RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

L'INPI a détecté une pièce justificative

et a procédé à son retrait dans le document.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

CESSION DE PARTS SOCIALES
A effet du 6 décembre 2024

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **FIADEXSO GROUP**,
Société à responsabilité limitée au capital de 315 000 euros,
ayant son siège social 3 rue du Pont - 33470 LE TEICH,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 750 217 556,
représentée par son gérant, Monsieur Fabien CHARLIER, dûment habilité aux présentes, en application de l'article 17 des statuts de la société FIADEXSO GROUP,

La société **LBP**,
Société à responsabilité limitée au capital de 880 000 euros,
ayant son siège social 4 rue Antonio Vivaldi - 64121 SERRES CASTET,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PAU sous le numéro 793 790 338,
représentée par son gérant, Monsieur Christophe LE BOURLOT, dûment habilité aux présentes, en application de l'article 17 des statuts de la société LBP,

ci-après dénommées ensemble le "**Cédant**",

d'une part,

ET :

La société **LA GRANGE**,
Société par actions simplifiée au capital de 125 000 euros,
ayant son siège social 114 avenue de Magudas - 33700 MERIGNAC,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 439 505 RCS BORDEAUX,
représentée par son Président, Monsieur Olivier IGON, dûment habilité aux présentes, en application de l'article 16 des statuts de la société LA GRANGE,

ci-après dénommée le "**Cessionnaire**",

d'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après désignés collectivement ensemble les « **parties** » ou individuellement une « **partie** ».

AVEC L'INTERVENTION DE :

La société **AB2**,
Société civile immobilière au capital de 200 euros,
ayant son siège social 3 rue du Pont - 33470 LE TEICH,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 841 629,
représentée par ses gérants, Messieurs Fabien CHARLIER et Christophe LE BOURLOT, dûment habilités aux présentes, en vertu de l'article 14 des statuts de la société AB2,

ci-après dénommée la "**Société**",

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DU CESSIONNAIRE

Les sociétés FIADEXSO GROUP et LBP, Cédant, déclarent :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société AB2 n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle ne fait pas ou n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des difficultés, de redressement ou de liquidation judiciaires.

La société LA GRANGE, cessionnaire, déclare :

- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle ne fait pas ou n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des difficultés, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- que les renseignements les concernant et figurant en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

EXPOSÉ SUR LA SOCIÉTÉ

Suivant acte authentique reçu par Me Jérémy BRU, notaire à ARCACHON en date du 13 janvier 2022, enregistré le 24 février 2022 au Service des Impôts de BORDEAUX, dossier 2022 00003375, Référence 3304P61 2022 N 0256 il existe une société civile dénommée AB2, au capital de 200 euros, divisé en 200 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé depuis le 17 juin 2023 3 bis rue du Pont, 33470 LE TEICH, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 841 629 pour une durée de 99 ans jusqu'au 1er février 2121 (la « **Société** »).

La société AB2 a pour objet principal :

- l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Les gérants actuels de ladite Société sont :

- Monsieur Fabien CHARLIER, né le 8 juin 1963 à ALGRANGE (57) et demeurant 3 bis rue du Pont – 33470 LE TEICH ;
- Monsieur Christophe LE BOURLOT, né le 12 décembre 1971 à LORIENT (56) et demeurant ZAC du Parkway-Boulevard Cami Salie, 1 rue des Tiredous – 64000 PAU.

Le capital social de la Société s'élève à deux cents euros (200,00 €) et est actuellement réparti comme suit entre les associés :

Associés	Parts en pleine propriété	Parts en nue-propriété	Parts en usufruit
Société FIADEXSO GROUPE	100	-	-
Société LBP	100	-	-
TOTAL	**200**	/	/

La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés et clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Les comptes annuels du dernier exercice clos au 31 décembre 2023, d'une durée de 12 mois, font apparaitre :

- Un chiffre d'affaires de : 0 €
- Un résultat d'exploitation de : - 2 247,41 €
- Un résultat comptable de : - 2 247,41 €

Suivant délibération de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 juin 2024, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 a été affecté en totalité au compte « Report à nouveau », ledit compte s'élevant ainsi à la somme de - 4 349,61 €. De ce fait les capitaux propres de la Société s'élèvent à la somme de - 4 149,61 €.

La Société n'emploie aucun salarié.

Par ailleurs, la société civile AB2 est bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente d'un terrain à bâtir sis rue Louis Braille 33380 BIGANOS consentie par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), personne morale de droit public, dont l'adresse est à ANDERNOS-LES-BAINS (33510), 46 avenue des Colonies, identifiée au SIREN sous le numéro 243 301 504, promettante ; les parcelles sont cadastrées :

Section	N° de parcelle	Lieudit	Surface
BO	363	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 08 a 38 ca
BO	366	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 23 a 56 ca
BO	369	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 09 a 56 ca
		TOTAL	**00 ha 41 a 50 ca**

Le terrain constitue le lot numéro 10A de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "MOULIN DE LA CASSADOTE", sans usage particulier, mais que la SCI AB2 entend affecter à la construction d'un bâtiment à usage commercial.

Ladite promesse authentique a été conclue par-devant Maître Julie LE ROHELLEC, Notaire associée de la société d'exercice libéral par actions simplifiée à associé unique dénommée « OFFICE NOTARIAL MIOS », titulaire de l'Office Notarial à MIOS, 23B Avenue de la République, avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Jérémy BRU, notaire à ARCACHON (Gironde), en date du 10 novembre 2022, jusqu'au 10 mars 2024 à 16 heures, sous diverses conditions suspensives :

« *1. CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER*

Droit de préemption – préférence- priorité : toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné. En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE. Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation de la promesse ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

a) Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

b) Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

c) Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

d) Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

La réalisation de la promesse est soumise à l'obtention d'un certificat d'urbanisme "informatif" conformément aux dispositions de l'article L 410-1 premier alinéa du Code de l'urbanisme, certificat ne devant révéler aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble.

e) Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

La réalisation de la promesse est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait avant le 30 septembre 2023 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Construction d'un hôtel de 66 chambres en R+3 d'une surface construite au sol d'environ 530m² et parkings.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de ladite condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce au plus tard le 31 décembre 2022, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE :

• de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

• de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFICIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, la promesse sera caduque et non avenue sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation de la promesse pour quelque cause que ce soit, le BENEFICIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni

des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

• En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFICIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

• Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

• Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et la promesse comme caduque et non avenue sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

• Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Le permis de construire initial a été déposé le 7 novembre 2022 et accordé par arrêté municipal du 10 février 2023.

Un permis rectificatif a été déposé le 8 septembre 2023 et accordé par arrêté municipal du 22 septembre 2023.

Les cédants déclarent qu'à leur connaissance, aucun recours n'a été déposé à ce jour et ont sollicité une formation écrite des autorités administratives.

f) Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il a été convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

• Que leur montant total soit d'un maximum de QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (4 300 000,00 EUR).

• Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 2,7%.

• Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Le BENEFICIAIRE s'obligeait à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature de la promesse, et à en justifier à première demande du PROMETTANT par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard le 31 décembre 2023.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu. Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il a versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT. Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de ladite condition suspensive, le BENEFICIAIRE devait :

• justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

• et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT. »

Le Cédant déclare que les conditions suspensives n'ont pas été levées dans les délais initialement prévus et que l'avenant à la promesse unilatérale de vente du terrain des 24 juillet 2024 et 6 août 2024 comporte une prorogation de sa durée jusqu'au 10 décembre 2024 et un aménagement du taux d'intérêt (plafonné à 4,3% l'an hors assurances), compte tenu de la remontée de ceux-ci entre la date de la promesse initiale et aujourd'hui. Également, le délai de levée de la condition suspensive relative au financement a été reporté au plus tard au 2 décembre 2024.

Le prix convenu pour l'acquisition du terrain est de QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE DEUX CENTS EUROS (466 200,00 EUR) TTC, soit TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (388 500,00 EUR) HT ; il sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la vente.

Les parties à la promesse sont convenues de fixer le montant d'une indemnité d'immobilisation à la somme de QUARANTE-SIX MILLE SIX CENT VINGT EUROS (46 620,00 EUR). La Société a déposé au moyen d'un virement bancaire avant le 20 novembre 2022, à la comptabilité du notaire rédacteur sur un compte séquestre, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR). Le solde est à verser par virement sur le même compte au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Elle sera versée à la COBAN ou à la Société selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement à la COBAN devenue VENDEUR ;

b) en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus à la promesse, la somme ci-dessus versée restera acquise à la COBAN à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la promesse de vente pendant la durée de celle-ci ; l'intégralité de cette somme restera acquise à la COBAN même si la Société faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas, cette somme ne fera l'objet

d'une répartition *prorata temporis* dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée à la Société (BENEFICIAIRE) si elle se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées venait à défaillir selon les modalités et délais prévus à la promesse ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée à la promesse ;
- si la COBAN n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction de la COBAN ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si la COBAN venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable seulement à la COBAN.

Si elle entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, la Société devra le notifier au notaire rédacteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour la Société d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, la COBAN sera alors en droit de sommer la Société par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour la Société de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, elle sera déchue du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

Ladite promesse authentique rappelait les dispositions relatives à la zone d'aménagement concerté en ces termes :

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Il résulte du titre de propriété les informations suivantes :

« *Le BIEN dont il s'agit constitue l'un des lots de la zone d'aménagement concertée dénommée ZAC D'ACTIVITES DU MOULIN DE LA CASSADOTTE.*

Il est ici précisé que la commune de BIGANOS mène un projet d'ensemble pour l'extension des zones d'activités du moulin de la Cassadotte dont les objectifs sont les suivants ;

Le Développement maitrisé de l'urbanisation en extension de la zone d'activités et notamment dans le secteur du Moulin de la Cassadotte et en bordure de la RD3E13 ;

La satisfaction des besoins d'accueil des entreprises ;

L'édification d'équipements adaptés d'accessibilité et de viabilisation ;

La constitution d'une image paysagère de qualité de la zone ;

Dans ce cadre, la commune de BIGANOS a notamment décidé :

D'instaurer un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2006 ;

D'approuver le dossier de création de la Zone Aménagement Concertée (ZAC) du secteur du Moulin de la Cassadotte en date du 19 juin 2007 ;

D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2008 ;

De donner par délégation du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2008, au maire afin de recourir à une convention de participation, supplétif aux diverses modalités de financement de la ZAC et ainsi permettre l'implantation de constructions sur les terrains ayant vocation à être équipés ;

De définir, par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2009, une SHON prévisionnelle de 55.650 m² pour le Programme Global des Constructions de la ZAC ;

Sont demeurées ci-après annexées aux présentes après mention l'ensemble des délibérations sus-visées accompagnées de l'attestation de Monsieur Le Maire certifiant :

Le dépôt en sous-préfecture ;

L'affichage en mairie ;

L'insertion dans les le recueil des Actes administratifs de la Commune ;

L'absence de tout retrait administratif ou recours de tiers ;

Le respect de la réglementation en matière de publication des actes administratifs.

Ladite ZAC est régie notamment par les articles L311-1 à L 311-8 et R311-1 à R311-12 du code de l'urbanisme.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas été constitué d'association syndicale

Le cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur de ladite ZAC approuvé de ladite zone est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ACQUEREUR et L'INTERVENANT déclarent en avoir préalablement pris connaissance, ce cahier des charges fixant :

- *la SHON de 500 m2 dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;*
- *les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.*

Il est rappelé que ce cahier des charges a un caractère réglementaire.

Il est précisé aux termes du paragraphe TITRE C — PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION DES TERRAINS dudit cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur de la ZAC du Moulin de la Cassadotte ce qui suit littéralement rapporté :

« Objet de la cession :

La cession ou la location doit être consentie en vue de la réalisation d'un programme dont la destination principale est définie dans l'acte de cession ou de location en cohérence avec la vocation de la ZAC et avec les dispositions du PLU de la commune.

Délais d'exécution :

Le Constructeur s'engage à :

- *commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à communiquer à la Commune de Biganos son projet définitif de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Commune de Biganos un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;*
- *déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;*

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

- *entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;*
- *avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Commune de Biganos d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte ou le maitre d'œuvre du constructeur.*

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La Commune de Biganos pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les délais fixés précédemment seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

3- Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la Commune de Biganos pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la Commune de Biganos le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Commune de Biganos pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Commune de Biganos pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de la Commune de Biganos, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la Commune de Biganos, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce 1 mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ;

si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés ou aux nécessités de démolition.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la commune, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

c) Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

d) Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

4 - Vente - Location - Morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé aux chapitres ci-dessus.

La Commune de Biganos pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune de Biganos, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Commune de Biganos pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent cahier des charges.

Tout morcellement ultérieur sera soumis préalablement soumis à l'avis de la commune et devra respecter la réglementation en vigueur.

5 — Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage… qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans présent Cahier des Charges seraient nuis et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Commune de Biganos ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

L'acquéreur et l'intervenant déclarent en avoir parfaite connaissance et s'engagent expressément à s'y conformer.

Conformément aux dispositions de l'article L214-3 et suivants du Code de l'Environnement et en vertu d'un arrêté préfectoral en date à BORDEAUX (Gironde) du 3 novembre 2010 demeuré ci-après annexé avec les plans de situation et d'ensemble, la Commune de BIGANOS est autorisée à rejeter les eaux pluviales de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) lieudit Moulin de la Cassadotte sur la commune de BIGANOS, sur les parcelles cadastrales section BO n° 65p-66p-67p-69 -70-71p-85p-86p-88p-111-113 à 121-124-125-138 pour une surface de 32,10 ha en complément de la zone commerciale existante de 17,36 ha.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance dudit arrêté et déclarent expressément s'y conformer. »

Ladite promesse a été conclue sous diverses autres conditions que le Cessionnaire déclare connaître pour avoir reçu une copie de l'acte notarié du 10 novembre 2022 et de son avenant des 24 juillet 2024 et 6 août 2024.

Le Cédant déclare par ailleurs que :

- Le permis de construire est purgé de tout recours ;
- Il n'a connaissance d'aucun litige né ou à naître impliquant la SCI AB2 ;
- La société AB2 n'a souscrit aucun emprunt bancaire mais a bénéficié d'avances en compte-courant de ses associés ;
- Que les seuls contrats en cours sont :
    - Le contrat de tenue de compte avec la banque BNP

- celui liant la société avec le cabinet d'architecte Thierry Meu, espace de la linière 1, 15 rue Faraday - 61140 BILLERE et ALGOTHERM INGENIERIE, 53 rue des Sauges - 63170 AUBIERE signé le 16 mars 2022
- et la convention de contrôle technique et contrat de missions connexes avec BUREAU VERITAS CONSTRUCTION, 30 avenue Gustave Eiffel - 33600 PESSAC, en date du 20/06/2022.

Le Cessionnaire dispense expressément le cédant ainsi que le rédacteur d'acte d'annexer les statuts en vigueur ainsi qu'un extrait K BIS et les derniers comptes annuels de la société, pour parfaitement les connaître pour en avoir eu communication dès avant les présentes.

LETTRE D'INTENTION ET RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Par lettre d'intention en date du 1er août 2024, acceptée par le Cédant le 2 août 2024, le Cessionnaire a offert de procéder à l'acquisition :

- des deux cents (200) parts sociales, numérotées de 1 à 200, appartenant au Cédant et composant l'intégralité du capital social de la Société ;
- ainsi que des comptes courants d'associés ouverts dans les écritures sociales aux noms des sociétés FIADEXSO GROUP et LBP.

Pour la somme forfaitaire totale et définitive de cent mille euros (100 000,00 €).

Cette offre d'achat a été faite sous diverses conditions suspensives à lever au plus tard le 31 octobre 2024 :

1. Existence et capacité à contracter de la société LA GRANGE, au jour de la cession

Monsieur Olivier IGON, représentant légal du Cessionnaire, déclare que la société LA GRANGE existe et a la pleine capacité pour contracter aux présentes.

2. Levée de tout nantissement, sûreté ou privilège de toute nature susceptible de grever les titres cédés

Le Cédant a produit un état d'endettement partiel certifié conforme par le Greffier du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 3 décembre 2024 (**Annexe 1**) attestant qu'à cette date il n'existe aucun nantissement, sûreté ou privilège affectant les titres de la Société.

3. Accord bancaire pour le financement de l'opération au profit de l'acquéreur, par deux emprunts bancaires

   - Le premier pour un montant minimum de 4.300.000 € au taux maximum de 4,25%, hors assurance, pour une durée maximale de 15 ans,
   - Le second pour un montant minimum de 700.000 € au taux maximum de 3,80%, hors assurance, pour une durée maximale de 7 ans,

   Les deux sous les garanties usuelles en la matière ;

Le Cessionnaire a expressément renoncé en date du 31 octobre 2024 à la condition suspensives relative au financement bancaire et a indiqué au Cédant vouloir poursuivre l'acquisition des parts sociales même en l'absence de financement.

4. Absence de distribution de dividende jusqu'à la signature de l'acte de cession

Les Cédants déclarent qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée depuis l'acceptation de la lettre d'intention jusqu'à ce jour. Cette affirmation est justifiée par une attestation de l'Expert-comptable de la Société en date du 3 décembre 2024 (**Annexe 2**).

5. Renouvellement à effet rétroactif du 10 mars 2024 et au minimum jusqu'au 10 décembre 2024 de la promesse unilatérale de vente dont est titulaire la Société pour l'acquisition d'un terrain à bâtir sis rue Louis Braille 33380 BIGANOS auprès de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (la « COBAN ») ci-avant plus amplement détaillée

Suivant avenant sous signature privée en date à LE TEICH du 24 juillet 2024 pour la Société et en date à ANDERNOS-LES-BAINS du 6 août 2024 pour la COBAN, la promesse de vente a été prorogée jusqu'au 10 décembre 2024 (**Annexe 3**).

6. Agrément de la cession et de l'Acquéreur par la collectivité des associés conformément à l'article 11 des statuts de la société AB2

Par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception en date du 5 novembre 2024, les sociétés FIADEXSO GROUP et LBP ont notifié leur intention de céder leurs parts sociales de la Société. Suivant Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2024 (**Annexe 4**), le Cessionnaire a été agréé en qualité de nouvel associé de la Société.

7. Absence de fait(s) nouveau(x) modifiant sensiblement la situation financière de la société AB2 ou impactant l'Opération telle que décrite dans la lettre d'intention du 1er août 2024

Le Cédant déclare n'avoir eu connaissance d'aucun fait nouveau modifiant sensiblement la situation financière de la Société ou impactant l'opération d'acquisition des parts de la société par le Cessionnaire ou l'acquisition du terrain à bâtir par la Société. Le Cessionnaire lui donne acte de cette déclaration et indique donc vouloir poursuivre l'acquisition des parts sociales de la Société et des créances en compte courant y attachées.

En conséquence, les parties constatent que l'ensemble des conditions suspensives stipulées dans la lettre d'intention sont levées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES

La société LBP est propriétaire des cent parts sociales numérotées de 1 à 100 pour les avoir reçues à la constitution de la Société en rémunération de son apport en numéraire.

La société FIADEXSO GROUP est propriétaire des cent parts sociales numérotées de 101 à 200 pour les avoir reçues à la constitution de la Société en rémunération de son apport en numéraire.

COMPTES SOCIAUX – AUDIT PRÉALABLE

Les soussignées déclarent, de convention expresse, ne pas avoir fait procéder à un audit préalable de la société tant dans les domaines comptable, social et fiscal que sur le plan contractuel et juridique.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de la situation comptable de la Société et reconnait avoir eu communication des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023, approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 30 juin 2024.

Il reconnaît également s'être informé, avoir pris conseil et avoir obtenu toutes les informations sollicitées.

****

Le Cédant a manifesté son souhait de céder l'ensemble des ses parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat qui fait suite à une période de négociation conduite de bonne foi.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Table des matières

ARTICLE 1. CESSION DE PARTS 14
ARTICLE 2. PROPRIETE - JOUISSANCE 14
ARTICLE 3. PRIX DE CESSION 14
ARTICLE 4. CLAUSE DE VARIATION DE PRIX 14
ARTICLE 5. CESSION DE CREANCE - COMPTE COURANT D'ASSOCIE 14
ARTICLE 6. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF 15
ARTICLE 7. DECLARATIONS DU CEDANT 15
ARTICLE 8. TENUE DES AFFAIRES 16
ARTICLE 9. REMISE DE PIECES 16
ARTICLE 10. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT 17
ARTICLE 11. IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE 17
ARTICLE 12. CONVENTIONS ANTERIEURES 17
ARTICLE 13. FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS 17
ARTICLE 14. AFFIRMATION DE SINCERITE 18
ARTICLE 15. INDIVISIBILITE / INTEGRALITE DE L'ACCORD / MODIFICATION 18
ARTICLE 16. INVALIDITE D'UNE CLAUSE 18
ARTICLE 17. DECHARGE 18
ARTICLE 18. FRAIS 19
ARTICLE 19. NEGOCIATION 19
ARTICLE 20. CHANGEMENT DE CIRCONSTANCE 19
ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE 19
ARTICLE 22. NOTIFICATIONS 19
ARTICLE 23. LITIGES 20
ARTICLE 24. SIGNATURE ELECTRONIQUE 20
ARTICLE 25. ANNEXES 20

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

ARTICLE 1. CESSION DE PARTS

Par les présentes, Le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui accepte, **deux cents (200) parts sociales** de 1 euro de valeur nominale chacune lui appartenant dans la Société.

ARTICLE 2. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés à ces parts sociales, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

ARTICLE 3. PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal forfaitaire et définitif de **VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (28,400 €)**, soit 142,00 € par part sociale.

Lequel prix a été payé comptant via la comptabilité de Maître Jeremy BRU, notaire à ARCACHON, dont le RIB avait été préalablement communiqué au Cessionnaire, savoir :

- La somme de **quatorze mille deux cents euros (14 200,00 €)** à la société LBP, au titre des cent parts sociales numérotées de 1 à 100 ;
- La somme de **quatorze mille deux cents euros (14 200,00 €)** à la société FIADEXSO GROUP, au titre des cent parts sociales numérotées de 101 à 200.

Le Cédant en consent bonne et valable quittance au Cessionnaire sous réserve de l'inscription des sommes au crédit de son compte bancaire.

Le Cessionnaire déclare que le prix est autofinancé par ses soins.

ARTICLE 4. CLAUSE DE VARIATION DE PRIX

Les parties conviennent qu'il n'y a pas lieu à variation de prix puisqu'elles se sont expressément entendues pour fixer un prix forfaitaire, ferme et définitif.

ARTICLE 5. CESSION DE CREANCE - COMPTE COURANT D'ASSOCIE

La société LBP et la société FIADEXSO GROUP cèdent au Cessionnaire qui accepte les créances ci-dessous désignées dans les conditions ci-après relatées.

La présente cession de créances est régie par les articles 1321 à 1326 du Code civil.

La Société LBP est inscrite dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de **trente-cinq mille trois cents euros (35 300,00 €)**, tel que justifié par une attestation de l'Expert-comptable de la Société en date du 28 novembre 2024 (**Annexe 5**).

Par les présentes, La Société LBP cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice, au Cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire et définitif de **trente-cinq mille trois cents euros (35 300,00 €)**.

La Société FIASDEXSO GROUP est inscrite dans les comptes de la Société comme détenant un compte courant d'un montant, arrêté ce jour, de **trente-six mille trois cents euros (36 300,00 €)**, tel

que justifié par une attestation de l'Expert-comptable de la Société en date du 28 novembre 2024 (**Annexe 5**).

Par les présentes, La Société FIADEXSO GROUP cède, sans autre garantie que celle de l'existence et de la légitimité de la créance cédée et de la solvabilité actuelle de la Société débitrice au Cessionnaire, qui accepte, le montant de sa créance contre la Société au titre du compte courant sus-énoncé, moyennant le prix forfaitaire et définitif de **trente-cinq mille trois cents euros (36 300,00 €)**.

Le montant des comptes courants d'associés s'ajoutera au prix de cession des parts sociales.

Le Cédant et le Cessionnaire conviennent ensemble que la cession des créances en compte courant d'associé du Cédant est indivisible de la cession des parts qu'il détient.

Le montant de la créance a été payé comptant en totalité par le Cessionnaire au Cédant, via la comptabilité de Maître Jeremy BRU, notaire à ARCACHON, dont le RIB avait été communiqué préalablement au Cessionnaire. Le Cédant reconnaît ce paiement et en donne quittance au Cessionnaire.

Le Cessionnaire dispose à compter de ce jour des créances ainsi cédées. À cet effet, le Cédant subroge le Cessionnaire dans tous les droits et actions résultant de sa qualité de créancier.

Messieurs Fabien CHARLIER et Christophe LE BOURLOT, es-qualité de gérants de la Société, interviennent aux présentes au nom et pour le compte de cette dernière, et déclarent accepter la présente cession de créances et dispensent donc les parties de la notification prévue à l'article 1324 du Code civil.

Si par extraordinaire, des sommes supplémentaires dues par la Société au Cédant venaient à se révéler postérieurement à la présente cession, le Cédant déclare d'ores et déjà purement et simplement les abandonner au profit de la Société et ce sans retour à meilleure fortune.

ARTICLE 6. GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le rédacteur des présentes a indiqué dès avant ce jour au Cessionnaire qu'un convention de garantie d'actif et de passif sert à garantie la teneur de l'actif au jour de la cession ainsi qu'à traiter les difficultés surgissant postérieurement à la cession, mais dont l'origine relève de la gestion des dirigeants en fonction avant la cession.

La présente cession est acceptée par le Cessionnaire sans garantie d'actif et de passif de la part du Cédant, autre que les garanties légales, le Cessionnaire déclarant parfaitement connaître la situation tant active que passive de la Société pour en avoir été informé préalablement aux présentes.

Le Cessionnaire déclare avoir été averti des conséquences de l'absence de garantie d'actif et de passif ainsi que des risques encourus. Il décharge donc le rédacteur d'acte de toute responsabilité à ce titre.

Il est toutefois rappelé que le Cessionnaire bénéficiera de l'application des règles en matière d'obligation légale de contribution aux pertes telles qu'arrêtées à l'article 1857 du Code Civil.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DU CEDANT

Le Cédant déclare et donne les garanties suivantes concernant la Société :

- La Société n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait pas ou n'a pas fait l'objet d'une quelconque procédure de règlement amiable des difficultés, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- La Société est en règle avec la loi et les décrets sur les sociétés civiles et plus particulièrement avec ceux concernant les sociétés civiles immobilières ;
- Toutes les modifications statutaires ont été réalisées conformément à la loi, les statuts étant à jour ;
- La Société ne détient aucune participation dans quelque société ou groupement d'intérêt économique que ce soit ;
- La Société n'a donné aucun aval, garantie ou caution et n'a souscrit aucun emprunt ;

- La Société ne fait l'objet sur ses bien d'aucune opposition, saisie, nantissement ou privilège ;
- Aucune action judiciaire, administrative ou prud'homale, ni aucun contrôle, aucune procédure administrative de quelque nature que ce soit, mettant en cause la Société, n'est actuellement en cours ou sur le point d'être engagée et aucun litige ou procès n'est pendant devant une juridiction quelconque ;
- La Société a produit dans les délais aux administrations et organismes fiscaux, toutes les déclarations obligatoires et versé toutes les sommes dues et effectivement exigibles à la date des présentes, au titre de tous impôts, taxes, droits, contributions, cotisations et autres prélèvements ;
- La Société n'a jamais bénéficié d'un abandon de créance incluant une clause de retour à meilleure fortune ou d'une prime ou subvention affectée d'une condition pouvant entraîner son remboursement du fait de la présente cession ;
- La présente cession n'est pas susceptible de déclencher l'exigibilité anticipée d'un éventuel prêt en cours, la société n'ayant souscrit aucun emprunt à la date des présentes ;
- Aucun élément précis, connu à ce jour, ne pourrait influencer de façon importante et défavorable la situation de la Société ou l'intérêt que le Cessionnaire peut avoir à acquérir les parts sociales ;
- La société est propriétaire de l'ensemble de ses biens à l'exception de ceux donnés en location ou en crédit-bail le cas échéant ;
- Il n'existe aucune règlementation administrative susceptible d'interdire ou de limiter l'exploitation ou l'utilisation des actifs de la Société ;
- Il n'existe aucun pacte d'associés, aucune convention de vote et plus généralement aucune convention susceptible de modifier ou de réduire les droits du Cessionnaire sur les parts sociales et plus généralement au sein de la Société.

ARTICLE 8. TENUE DES AFFAIRES

Depuis le 2 août 2024, le Cédant a accepté, de conduire les affaires de la société AB2 exclusivement et dans la limite du cadre ordinaire et de s'empêcher d'effectuer toutes opérations extraordinaires, sauf accord préalable du Cessionnaire.

Conformément aux accords des parties, le Cédant atteste que la Société, à compter du 2 août 2024 et jusqu'à la date des présentes :

- a été gérée par ses dirigeants de façon normale et raisonnable et cohérente par rapport aux pratiques antérieures ;
- n'a conclu aucune convention ou n'a pris aucun engagement autrement que dans le cours normal des affaires ;
- n'a acheté ou acquis, de quelque manière que ce soit, aucun actif ou n'a disposé d'un actif hors le cours normal des affaires ;
- a pris toutes les mesures raisonnables pour préserver ses actifs et a, le cas échéant, notifié au Cessionnaire immédiatement par écrit tout changement significatif y afférent ;
- n'a pris aucune décision qui pourrait altérer l'activité ou l'existence même de la Société, sa substance, la possession ou la jouissance de ses actifs ou encore de ses résultats ;
- n'a procédé à aucune modification des statuts et organes sociaux, en dehors de la modification des conditions d'opposabilité à la société des cessions de parts sociales à laquelle le Cessionnaire a préalablement consenti ;
- n'a effectué aucune distribution en numéraire ou en nature et n'a procédé à aucune réduction de capital de la Société ;
- n'a pas procédé à l'amortissement de l'un quelconque des titres de la Société ;
- n'a pas procédé à la distribution ou l'émission d'aucune part sociale ;
- n'a pas consenti de prêt, de garantie, de sûreté de quelque nature que ce soit à quelque personne que ce soit ;
- n'a procédé à aucune embauche ;
- a informé régulièrement le Cessionnaire de l'évolution de l'activité et des résultats de la Société.

ARTICLE 9. REMISE DE PIECES

Le Cédant transmettra au Cessionnaire dans un délai de 8 jours à compter des présentes :

- Le Registre des Assemblées Générales de la Société retranscrit jusqu'à la date de cession,
- L'ensemble des moyens de paiement attachés aux comptes de la Société et attestera avoir fait résilier l'ensemble des procurations en cours à son nom ou à celui de ses mandataires sur les comptes de la Société,
- L'ensemble des archives de la Société : originaux des contrats, documents comptables et juridiques depuis la constitution de la Société, ainsi que tous les documents afférents au permis de construire et plus généralement au projet immobilier de la Société.

Messieurs Fabien CHARLIER et Christophe LE BOURLOT, gérants de la Société, remettent à l'instant au Cessionnaire leurs lettres de démission de leurs mandats à effet de ce jour.

ARTICLE 10. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la société AB2 est soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société n'est pas une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts puisqu'elle ne détient aucun actif ou droit immobilier à la date de cession (BOI-IS-BASE-20-20-10-30 §50). Les déclarations prévues à l'article 726, III, B du Code général des impôts ne sont donc pas requises.

Il en résulte qu'il sera perçu un droit de 3 % liquidé sur le prix de cession augmenté des charges ou sur la valeur réelle si elle est supérieure, auquel s'applique un abattement égal pour chaque part sociale au rapport entre la somme de 23 000 euros et le nombre total de parts de la Société.

En conséquence, la valeur après application de l'abattement servant à la liquidation des droits d'enregistrement est la suivante :

[28 400 – 23 000 euros] = 5 400 euros

5 400 * 3% = **162 euros**

Les droits de mutations sur la présente cession de parts sociales d'un montant de **162 euros** sont à la charge du Cessionnaire en sus du prix de cession des parts sociales et des créances de compte-courant d'associé

ARTICLE 11. IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la déclaration de plus-value dont il serait redevable le cas échéant au titre de la présente cession, ceci sous réserve des exonérations dont il pourrait bénéficier.

Il reconnaît avoir été informé par son Conseil des différentes obligations auxquelles il est soumis au titre de la présente cession.

ARTICLE 12. CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans la lettre d'intention des 1er et 2 août 2024 ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

ARTICLE 13. FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

ARTICLE 14. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées 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 rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 15. INDIVISIBILITE / INTEGRALITE DE L'ACCORD / MODIFICATION

Les dispositions des présentes forment ensemble un tout indivisible, chacune d'elles étant acceptées et consenties en fonction de l'ensemble des autres.

Les présentes ne pourront être modifiées ou amendées, sauf par écrit et avec la signature de toutes les parties ou sauf erreur manifeste ou modifications de circonstances de fait dans une mesure en rendant impossible l'application.

Elles constituent avec les actes pris pour leur application l'entièreté de l'accord conclu entre les parties, qui annule et rend de nul effet, tous les documents antérieurement échangés entre les parties et entre le Cédant et le Cessionnaire relativement au même objet.

Aucune renonciation au bénéfice d'une déclaration, attestation, garantie ou condition ne sera effective sans une déclaration écrite, non équivoque et signée par la partie qui renonce.

De convention expresse, et à titre de condition impulsive et déterminante, les parties conviennent que la cession simultanée de l'ensemble des parts sociales est des créances de compte-courant d'associé est une opération indivisible qui n'est pas susceptible d'exécutions partielles ou dissociées dans le temps.

En conséquence, aucune des parties ne sera tenue d'exécuter les obligations qui découlent pour elle des présentes si l'une quelconque de ces obligations n'est pas réalisée de façon simultanée, le tout sauf faute de sa part.

L'ensemble des obligations contractées au sein des présentes par les parties, bénéficie à tout propriétaire ou titulaire direct des droits de la Société, en ce compris par voie de fusion ou autre restructuration, dans la limite de toute durée fixée aux présentes.

ARTICLE 16. INVALIDITE D'UNE CLAUSE

Dans le cas où une ou plusieurs stipulations du présent acte seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou atteintes.

Dans ce cas, les parties s'engagent à remplacer la stipulation ainsi rendue inefficace de manière à prévoir une nouvelle stipulation conforme aux exigences légales.

ARTICLE 17. DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu, ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Elles reconnaissent donc expressément avoir été informées des conséquences juridiques des engagements souscrits dans le présent acte ; elles reconnaissent également avoir eu, pour chacune d'elles la faculté de choisir leurs Conseils, dont elles supportent personnellement les honoraires.

ARTICLE 18. FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence, et notamment les honoraires du Cabinet Juridique Couturier -CJC-, rédacteur d'acte, figurant dans la proposition d'honoraires du 9 juillet 2024, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Les frais et droits afférents à la modification des statuts de la Société, et notamment les honoraires du Cabinet Juridique Couturier -CJC-, figurant dans la proposition d'honoraires du 9 juillet 2024, seront supportés par cette dernière qui s'y oblige.

Chaque partie conserve à sa charge les honoraires de son Conseil, savoir Me Jérémy BRU, notaire à ARCACHON, Conseil du Cédant et le Cabinet Juridique Couturier -CJC-, Conseil du Cessionnaire.

ARTICLE 19. NEGOCIATION

Les parties déclarent que le présent contrat :

- a été librement négocié entre elles de bonne foi, que chacune a pu faire valoir ses arguments et observations et qu'en conséquence il ne constitue pas un contrat d'adhésion ;
- que chacune d'elles a délivré toutes les informations précontractuelles en sa possession conformément aux dispositions du Code civil en vigueur en la matière et qu'elles ont pu ainsi donner un consentement éclairé.

ARTICLE 20. CHANGEMENT DE CIRCONSTANCE

Les parties rappellent que le présent contrat a été librement négocié entre elles, a fait l'objet d'échanges contradictoires et a été conçu pour tenir compte de son application dans le temps.

En conséquence, elles acceptent le risque d'une exécution excessivement onéreuse en cas de changement de circonstances au cours de l'exécution du contrat et décident expressément d'exclure l'application de l'article 1195 du Code Civil.

ARTICLE 21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social figurant en tête des présentes.

Chaque partie pourra changer l'adresse et sa domiciliation à tout moment à condition d'en informer les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 22. NOTIFICATIONS

Toutes notifications à intervenir en exécution des présentes devront être faites sous forme recommandée avec accusé de réception.

Les délais courent à compter de la date de première présentation de la lettre recommandée.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

ARTICLE 23. LITIGES

Les présentes sont établies en langue française et sont soumis à la loi française. Pour les besoins de la bonne compréhension de ses termes par chacune des parties, chaque document pourra faire l'objet d'une traduction. Cependant, seule la version française fera foi.

Pour toute contestation qui s'élèvera entre les parties ou leurs ayants droits concernant l'interprétation et / ou l'exécution des présentes, les parties s'engagent obligatoirement à soumettre leur différend préalablement à toute instance judiciaire au fond à des conciliateurs, chacune des parties en désignant un, sauf le cas où les deux parties se mettraient d'accord.

L'identité de ce conciliateur devra être communiquée à la partie le sollicitant, dans le délai de quinze jours à compter de cette demande faite par LRAR.

Dans un délai similaire la partie demanderesse devra également communiquer à l'autre le nom du conciliateur choisi.

A défaut de réponse de la partie sollicitée en premier lieu, dans le délai imparti, la partie formulant la déclaration pourra passer outre la présente procédure de conciliation.

Le ou les conciliateurs essaieront de régler les difficultés qui leurs seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable, dans un délai maximum de 2 mois à compter de leur désignation.

Passé ce délai, à défaut de rédaction, sous l'autorité du ou des conciliateurs d'un protocole entre les parties et sa signature, chacune des parties retrouvera sa liberté et pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai de son choix. La présente clause ne vise pas les procédures de référés.

Chacune des parties aura à sa charge les frais et honoraires du conciliateur qu'elle aura désigné.

A défaut de conciliation, tous litiges auxquels le présent accord pourra donner lieu seront soumis aux juridictions compétentes.

ARTICLE 24. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les parties conviennent expressément que le présent acte, signé électroniquement via DocuSign : (i) constitue l'original ; (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (i.e. il a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux parties) ; (iii) sa signature électronique doit être considérée comme une signature originale ; et (iv) est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les soussignées. En conséquence, les parties reconnaissent que l'acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des parties signataires directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

ARTICLE 25. ANNEXES

Annexe 1 : Etat des endettements de la société au 3 décembre 2024

Annexe 2 : Attestation de l'Expert-comptable concernant l'absence de distribution de dividendes

Annexe 3 : Avenant de prorogation de la promesse unilatérale de vente consentie par la COBAN à la Société

Annexe 4 : Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2024 agréant le Cessionnaire

Annexe 5 : Attestation de l'Expert-comptable concernant le montant des comptes courant d'associés des sociétés LPB et FIADEXSO GROUP

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

****

Fait par voie électronique à la date indiquée pour chaque signataire lors du recueil de sa signature électronique tel que figurant sur la page récapitulative des signatures.

La société LBP **Cédant** *Représentée par M. Christophe LE BOURLOT*	*Bon pour cession de 100 parts* 6/12/2024 Christophe LE BOURLOT
La société FIADEXSO GROUP **Cédant** *Représentée par M. Fabien CHARLIER*	*Bon pour cession de 100 parts* 6/12/2024 Fabien CHARLIER
La société LA GRANGE **Cessionnaire** *Représentée par M. Olivier IGON*	6/12/2024 Olivier IGON
La Société AB2 **Intervenante** *Représentée par MM. Fabien CHARLIER et Christophe LE BOURLOT*	6/12/2024 6/12/2024 Fabien CHARLIER Christophe LE BOURLOT

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX
Le 20/12/2024 Dossier 2024 00051990, référence 3304P61 2024 A 10343
Enregistrement : 162 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent soixante-deux Euros
Montant reçu : Cent soixante-deux Euros



POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Recevoir par courrier

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE RÉVÉLENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	FICHIER À JOUR AU
Saisie pénale de fonds de commerce	03/12/2024
Warrants agricoles	03/12/2024
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	03/12/2024
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	03/12/2024

Type d'inscription de privilège	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	03/12/2024
Privilèges du Trésor Public	03/12/2024
Protêts	03/12/2024
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	03/12/2024
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	03/12/2024
Nantissements de fonds agricole	03/12/2024
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	03/12/2024
Déclarations de créances	03/12/2024
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	03/12/2024
Publicité de contrats de location	03/12/2024
Publicité de clauses de réserve de propriété	03/12/2024
Gage des stocks	03/12/2024
Warrants (hors agricoles)	03/12/2024
Prêts et délais	03/12/2024
Biens inaliénables	03/12/2024
Nantissements des parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	03/12/2024

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	FICHIER À JOUR AU
Animaux	03/12/2024

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Horlogerie et Bijoux	03/12/2024
Instruments de musique	03/12/2024
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	03/12/2024
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	03/12/2024
Matériels liés au sport	03/12/2024
Matériels informatiques et accessoires	03/12/2024
Meubles meublants	03/12/2024
Meubles incorporels autres que parts sociales	03/12/2024
Monnaies	03/12/2024
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	03/12/2024
Parts sociales	03/12/2024
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	03/12/2024
Produits liquides non comestibles	03/12/2024
Produits textiles	03/12/2024
Produits alimentaires	03/12/2024
Autres	03/12/2024

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

tgs FRANCE

ANNEXE 2

VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

La version numérique de ce document a une valeur juridique probante complète, sa re-matérialisation sur papier n'est pas nécessaire.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.
Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.
Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Rodolphe VIEL

✓ Certified by yousign

Signé le 03-12-2024
par Rodolphe VIEL

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81 nt signé électroniquement

tgs FRANCE

Penser global et durable

TGS FRANCE REDON
2 quai Surcouf

35600 REDON
Tél. 0299712149
Email : redon@tgs-france.fr

S.C.I. AB2
Monsieur CHRISTOPHE LE BOURLOT
Monsieur FABIEN CHARLIER
3 B RUE DU PONT
33470 LE TEICH

Objet : Attestation de non distribution de dividendes

Madame, Monsieur,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la distribution de dividendes perçue par Monsieur CHRISTOPHE LE BOURLOT et Monsieur FABIEN CHARLIER de l'entité S.C.I AB2.

Il nous appartient d'attester les informations ci-dessous :

- **Monsieur CHRISTOPHE LE BOURLOT et Monsieur FABIEN CHARLIER n'ont perçu aucune distribution de dividendes dans cette structure depuis l'acceptation de la lettre d'intention jusqu'à ce jour.**

Notre intervention a été effectuée selon les règles déontologiques de notre profession et la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable aux missions d'assurance sur des informations autres que des comptes complets historiques. Elle aboutit à exprimer une assurance de niveau modérée.

L'étendue de nos travaux ne comprend pas tous les contrôles propres à ceux afférents à une mission d'assurance de niveau raisonnable, conduisant ainsi à un niveau d'assurance moins élevé.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la distribution de dividendes indiquée ci-avant.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A REDON, le 03/12/2024,
Rodolphe VIEL,
Expert-Comptable Diplômé

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

ANNEXE 3

AVENANT A UNE PROMESSE DE VENTE COBAN/SCI AB2

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN)**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la GIRONDE, dont l'adresse est à ANDERNOS-LES-BAINS (33510), 46 avenue des Colonies, identifiée au SIREN sous le numéro 243301504.

D'une part

ET

La Société dénommée **AB2**, Société civile immobilière au capital de 200 €, dont le siège est à LE TEICH (33470), 3 bis rue du pont, identifiée au SIREN sous le numéro 909841629 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

D'autre part

Présence – représentation

- La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) est représentée par Monsieur Manuel MARTINEZ, vice-président de la COBAN, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant une délibération du Conseil Communautaire en date du 13 avril 2022.

- La Société dénommée AB2 est représentée par Monsieur Fabien CHARLIER, gérant de ladite société, agissant aux présentes en tant que tel en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de société en date du 10 novembre 2022.

Exposé

Suivant promesse de vente du 10 novembre 2022, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la société civile immobilière AB2 ont régularisés une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir situé à Biganos (33380), Rue Louis Braille, cadastré section BO n°363, 366 et 369 pour une superficie totale de 4.150 m² moyennant le prix de 466.200 € TTC (388 500 € HT + 77 700 € de TVA) sous condition d'une part de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours avant le 30/09/2023 pour un hôtel de 66 chambres et d'autre part de l'obtention de prêts pour un montant maximum de 4.300.000 €.

La revalorisation à la hausse des taux à remis en cause l'opération financée par le circuit bancaires classique.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Face à cette situation, la société civile AB2, soucieuse de respecter les engagements pris auprès de la COBAN (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord), a entrepris une démarche proactive. Dans un esprit de transparence et de coopération, AB2 a initié des discussions avec la COBAN afin de trouver des solutions permettant de sauvegarder le projet.

À l'issue de ces échanges, AB2 a formulé deux propositions concrètes :

Restructuration du financement : AB2 a suggéré d'intégrer de nouveaux investisseurs privés au sein de sa structure. Cette initiative vise à injecter des fonds propres supplémentaires dans le projet, réduisant ainsi la dépendance aux emprunts bancaires et améliorant la solidité financière de l'opération. Cette approche permettrait de compenser, au moins partiellement, l'impact des taux d'intérêt.

Extension du délai : Reconnaissant la nécessité d'un temps supplémentaire pour mettre en place ce nouveau montage financier et finaliser les arrangements avec les potentiels investisseurs, AB2 a demandé une prolongation de la promesse de vente du terrain. Initialement prévue pour expirer le 10 mars 2024, AB2 a sollicité son extension jusqu'au 10 décembre 2024, offrant ainsi une marge de manœuvre de neuf mois supplémentaires.

Ces propositions témoignent de la volonté d'AB2 de mener à bien le projet malgré les obstacles économiques rencontrés. Elles visent à préserver la viabilité de l'opération tout en maintenant un partenariat solide avec la COBAN, dans l'intérêt de toutes les parties prenantes et du développement local.

Identification du bien

Désignation

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 Rue LOUIS BRAILLE,
Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	363	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 08 a 38 ca
BO	366	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 23 a 56 ca
BO	369	9 RUE LOUIS BRAILLE	00 ha 09 a 56 ca

Total surface : 00 ha 41 a 50 ca

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

Zone d'aménagement concerté

Le BIEN constitue le lot numéro 10A de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "MOULIN DE LA CASSADOTE".

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE DEUX CENTS EUROS (466 200,00 EUR)**,

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.
Le prix hors taxe s'élève à : TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (388 500,00 EUR),
La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (77 700,00 EUR).

Effet rétroactif

Le présent avenant à un effet rétroactif au 10 mars 2024 à 16h.

Avenant

Les parties veulent apporter les modifications suivantes à cette promesse :

« Délai

*La promesse de vente est consentie pour une durée expirant **le 10 décembre 2024**, à seize heures.*

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé. »

« Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (4.300.000,00 €).
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un **maximum de 4,3%.**
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts **au plus tard le 2 décembre 2024. »**

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte étant ici précisé que la condition suspensive de permis de construire purgé de l'enssemble des recours est aujourd'hui levée.

Pour le PROMETTANT :
Fait à Andernos. Les. Bains
Le 06 août 2024
Signature
le Vice-Président en charge du développement économique
Samuel CARTINEZ

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD
COBAN

Pour le BENEFICIAIRE :
Fait à Le Teich
Le 24/07/2024
Signature

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

ANNEXE 4

AB2

Société Civile Immobilière
Siège social : 3 B Rue du Pont, 33470 Le Teich
RCS Bordeaux 909 841 629

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire
En date du 26 novembre 2024

Présents :

- Monsieur Christophe Le Bourlot, représentant la société LBP, associée.
- Monsieur Fabien Charlier, représentant la société FIADEXSO GROUP, associée.

Ordre du jour :

1. Décision d'agrément de la SAS LAGRANGE en qualité de nouvel associé.
2. Autorisation de la cession par FIADEXSO GROUP et LBP de 100% des titres composant le capital social de la société AB2.
3. Inscription des cessions de titres sur le Registre des associés.

Déroulement de la séance :

Les associés de la société AB2 se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation de Monsieur Christophe Le Bourlot, gérant de la société LBP, associée. L'assemblée générale est ouverte à 10h sous la présidence de Monsieur Christophe Le Bourlot. Il est procédé à la désignation de Monsieur Fabien Charlier en qualité de secrétaire de séance.

Résolution 1
Décision d'agrément de la SAS LAGRANGE en qualité de nouvel associé

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la demande d'agrément de la SAS LAGRANGE, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 489 439 505, dont le siège est situé au 114 Avenue de Magudas, 33700 Mérignac, décide d'agréer la SAS LAGRANGE en qualité de nouvel associé.

Résolution adoptée à l'unanimité.

Résolution 2
Autorisation de la cession par FIADEXSO GROUP et LBP de 100% des titres composant le capital social de la société AB2

L'assemblée générale autorise la cession par la société FIADEXSO GROUP et la société LBP de 100% des titres composant le capital social de la société AB2, SCI au capital de 200 €, dont le siège social est sis 3B Rue du Pont, 33470 Le Teich, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 909 841 629.

Résolution adoptée à l'unanimité.

C.L. F.C.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Résolution 3
Opposabilité des cessions

L'assemblée générale décide que les cessions de titres seront opposables à la société par simple inscription sur le Registre des associés.

Résolution adoptée à l'unanimité.

Clôture de la séance :
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h15

Signatures :

Monsieur Christophe Le Bourlot, représentant la société LBP

Christophe LE BOURLOT

Certified by yousign

Monsieur Fabien Charlier, représentant la société FIADEXSO GROUP

Fabien Charlier

Certified by yousign

C.L. F.C.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

ANNEXE 5

tgs FRANCE

VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

La version numérique de ce document a une valeur juridique probante complète,
sa re-matérialisation sur papier n'est pas nécessaire.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence
remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.
Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.
Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Rodolphe VIEL

✓ Certified by yousign

Signé le 28-11-2024
par Rodolphe VIEL

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81 nt signé électroniquement

tgs FRANCE

Penser global et durable

TGS FRANCE REDON
2 quai Surcouf

35600 REDON
Tél. 0299712149
Email : redon@tgs-france.fr

S.C.I. AB2
Monsieur CHRISTOPHE LE BOURLOT
Monsieur FABIEN CHARLEIR
3 B RUE DU PONT

33470 LE TEICH

A REDON, le 27/11/2024,

Objet : Attestation de comptes courants

Attestation de comptes courants de l'entité
S.C.I. AB2

En notre qualité d'Expert-Comptable et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur les comptes courants d'associés de l'entité S.C.I. AB2 au capital de 200 €.

En tant qu'Expert-Comptable, nous sommes chargés d'une mission de présentation des comptes de l'entité S.C.I. AB2 pour l'exercice clos le 31/12/2024. Dans ce contexte, nous avons participé à l'élaboration de l'information attestée.

Notre intervention a été effectuée selon les règles déontologiques de notre profession et la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable aux missions d'assurance sur des informations autres que des comptes complets historiques.

Nous avons effectué les rapprochements nécessaires entre le compte courant d'associé de la SARL LBP et celui de la SARL FIADEXSO GROUP, objet de la présente attestation et la comptabilité.

Docusign Envelope ID: 55EE719E-F4E4-4AAD-B9BF-7260593FAC81 nt signé électroniquement

Sur la base de nos travaux, nous attestons que les comptes courants figurant dans les comptes de l'entité S.C.I. AB2 au 27/11/2024 s'élèvent à 35 300€ pour la SARL LBP et 36 300€ pour la SARL FIADEXSO GROUP.

Cette attestation est établie à votre attention dans le cadre de la vente de la SCI AB2 et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Pour faire valoir ce que de droit.

Rodolphe VIEL,

Expert-Comptable diplômé.