

" 4 B "

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros
Siège social : 66 Boulevard de l'Industrie – 53940 SAINT-BERTHEVIN

838.661.379 RCS LAVAL

ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1- **Monsieur Jean-Luc, Christian, Loïc, Charles BIGARE**, né le 30 Juin 1960 à LAVAL (53), de nationalité française,
Marié avec Madame Brigitte DELAUNE, sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LAVAL (53), le 15 février 1985
Demeurant au 6 Impasse de la Brochardière à LAVAL (53000)
- 2- **Monsieur Joël, Daniel, Jean-Paul, Jacques BABIN**, né le 06 janvier 1952 à PRÉE-D'ANJOU (53), de nationalité française,
Marié à Madame Lisiane FLEURET sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 25 mars 1972
Demeurant 26 rue de la Croix Verte à SAINT-BERTHEVIN (53940)
- 3- **Monsieur Etienne, Clément, Gilbert BUFFET**, né le 23 novembre 1957 à SAINT-BERTHEVIN (53), de nationalité française, Divorcé
Demeurant 24 rue de la Halle aux Toiles à LAVAL (53000)

**Ci-après désignés le ou les « cédant(s) »,
D'une part,**

ET

La société **PHILEMON**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1.000 euros dont le siège social est au 19 rue Bonne Fontaine à SAINT-BERTHEVIN (53940), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le n° 914 421 656,
Représentée par Monsieur Tony BABIN, son associé unique et Président, déclarant avoir tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu des dispositions statutaires,

**Ci-après désignés le ou les « cessionnaire(s) »,
D'autre part,**

Ci-après collectivement désignées par le vocable les « Parties »,

PRÉSENCES – REPRÉSENTATIONS

Les Cédants et le Cessionnaire sont présents et signent personnellement les présentes par un processus de signature électronique à distance sécurisé.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant les **Cédants** :

- pièces d'identité (**Annexes 1 à 3**)

Concernant le **Cessionnaire** :

- Kbis et Pièce d'identité en cours de validité (**Annexe 4**)

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Déclarations communes des Parties :

Les parties déclarent que les dispositions de cet acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, elles ont rempli leur devoir d'information.

Les parties affirment en outre que le présent acte n'est pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 alinéa 2 du code civil, à savoir un contrat dont les conditions générales ont été soustraites à la négociation et déterminées à l'avance par l'une des parties.

Elles attestent avoir négocié librement les charges et conditions du présent acte et que ce dernier est le parfait reflet de l'équilibre voulu par chacune d'elles. Elles reconnaissent enfin avoir reçu, préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles. Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet dès ce jour.

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

La société **4 B** a été constituée suivant acte sous seings privés en date à LAVAL (53) du 30 mars 2018. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Laval sous le numéro 838.661.379 RCS LAVAL et a pour objet :

- ❖ *L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobilier;*

Son code APE est le 6820B (Location de terrains et d'autres biens immobiliers).

ACTIF IMMOBILIER

La société possède à son actif un ensemble de biens immobiliers, sis à SAINT-BERTHEVIN (53940) au 58, 62 et 64 Boulevard de l'Industrie, consistant en des locaux industriels qui comprennent :

- 1) Immeuble 62 Boulevard de l'Industrie
 - Un bâtiment en parpaing avec bardage tôle acier et toiture bac acier comprenant un atelier de fabrication, bâtiment agrandi
 - Parking ouvert
 - Terrain

- 2) Immeuble 64 Boulevard de l'Industrie (mais numéroté au cadastre au 66 Boulevard de l'Industrie)
 - Un bâtiment en parpaing avec bardage tôle acier et toiture fibro comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : bâtiment de stockage
 - o A l'étage : bureaux
 - Parking
 - Terrain
- 3) Immeuble 58 Boulevard de l'Industrie
 - Espace bennes
 - Terrain
 - Chemin

Le tout cadastré Sections AS 378, AS 411, AS 419, AS 420, AS 417, d'une surface totale de 38a 35ca.

Acquis le 19 juillet 2018, il est actuellement loué, par l'effet d'un bail commercial régularisé sous seings privé en date du 19 juillet 2018 à SAINT-BERTHEVIN (53940), avec prise d'effet à la même date pour venir à expiration le 18 juillet 2027.

Le loyer, fixé à l'origine à la somme mensuelle de 4.500 € HT, s'élève aujourd'hui à la somme de 4.966,92 € HT par mois.

ETAT DES INSCRIPTIONS

L'état des endettements levé auprès du greffe du tribunal de commerce de LAVAL le 02 décembre 2025 ne révèle aucun nantissement ni prise d'inscription quelconque. (**Annexe 5**)

SITUATION DE L'IMMEUBLE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information (**Annexe 6**) délivré par la Mairie de SAINT-BERTHEVIN le 28 novembre dernier révèle que :

- Le terrain est en zone UEm du PLUI ;
- Le terrain n'est pas grevé d'une servitude d'utilité publique
- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de LAVAL AGGLOMERATION.

DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER

En application des dispositions de l'article L213-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n°2022-217 du 21 février 2022, les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sont soumises au droit de préemption urbain et suppose de procéder à une déclaration d'intention d'aliéner.

Une telle déclaration d'intention d'aliéner a été déposée par le rédacteur des présentes le 04 Décembre 2025 auprès des services de l'Urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION. (**Annexe 7**).

Par réponse en date du 22 Janvier 2026, lesdits services ont répondu n'y avoir lieu à préemption (**Annexe 8**).

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **cédant** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Un état en date du 13 Novembre 2012 est produit par les cédants, établi par le cabinet CITODIAG, faisant état de ce que des « *matériaux ou produits contenant de l'amiante ont été repérés sur décision de l'opérateur de repérage, à savoir :*

*'laques ondulées amiante ciment {Toiture, bâtiment A et bâtiment B /1
Morceaux plaques ondulées et conduits (bâtiment B, extérieur zone D)
Poteau amiante ciment (bâtiment C / Extérieur bâtiment) ».*

Le cessionnaire déclare se satisfaire de ce rapport en dépit de son ancienneté, et décharger les cédants de toute responsabilité à cet égard.

Il se déclare en outre avisé par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui incombe de procéder à un diagnostic pour vérifier l'état de conservation ou de dégradation de ces matériaux contenant de l'amiante, notamment au regard de la présence de salariés dans les locaux.

Termites

Le **cédant** déclare :

- qu'à sa connaissance le bien n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **cédant** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La commune se trouve en zone 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **cédant** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques et pollutions

Un état ERRIAL des risques et pollutions est annexé. (**Annexe 9**)

Il en résulte les informations suivantes :

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon

l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone faible.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACCESSIBILITE

Tous les établissements recevant du public doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

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.

La mise en accessibilité des établissements recevant du public varie selon la catégorie des établissements et la nature des travaux.

Pour les établissements recevant du public de 5ème catégorie, les travaux d'accessibilité doivent être réalisés avant le 1er janvier 2015. Dans ce cas le propriétaire ou l'exploitant doit adresser avant le 1er mars 2015 à la Préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée des pièces justificatives.

À défaut de mise en accessibilité au 1^{er} janvier 2015, le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement recevant du public doit déposer en Préfecture un agenda d'accessibilité programmée.

En outre, depuis le 22 octobre 2017, les établissements recevant du public doivent mettre à disposition un registre public d'accessibilité.

Le **cessionnaire** déclare que les caractéristiques du local professionnel, de ses installations et de ses dégagements ne permettent pas d'envisager la réception de clientèle, et qu'en conséquence il n'est pas astreint à cette réglementation.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS TECHNIQUES

En ce qui concerne les diagnostics immobiliers techniques relatifs à l'électricité, à l'amiante, et au diagnostic de performance énergétique, le cessionnaire se reconnaît valablement informé par la remise qui lui a été faite par le cédant de l'acte authentique d'origine de propriété reçu le 19 juillet 2018, ainsi que de ses annexes, dont il est resté en possession.

Après avoir pris connaissance de cette documentation, et plus particulièrement des informations à caractère technique relatives et des annexes correspondantes, le cessionnaire dispense le cédant de refaire les contrôles et les diagnostics devenus obsolètes, déclare vouloir en faire son affaire personnelle de même que des éventuelles mises en conformité qui seraient postérieurement à la prise de possession des titres sociaux objets des présentes.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de la charge qui pèse sur lui de réitérer tous les contrôles et diagnostics périodiques obligatoires, sous peine de perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts."

EMPRUNT

Le **cédant** déclare qu'est actuellement en cours l'emprunt suivant :

Prêt professionnel

Prêteur : CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CHANGE dont le siège est sis 15, Rue Esculape, 53810 CHANGE

Objet : Achat de murs professionnels

Montant de l'emprunt : 580.000 Eur.

Capital restant dû au 05.01.2026 : 233.523,74 €

Par courrier en date du 24 Décembre 2025 la Caisse de Crédit Mutuel de CHANGE confirme (**Annexe 10**), avoir pris note de la cession de parts SCI 4B . Aussi, par la présente, nous vous indiquons que nous renonçons à nous prévaloir de l'article « déchéance du terme » des conditions générales du prêt n° 154890476500088825302 nous accordant la faculté de prononcer l'exigibilité immédiate du crédit dans le cadre d'une cession de parts sociales, telle qu'envisagée dans le cas présent. Toutefois, cet accord est conditionné à ce que notre prêt continue de bénéficier des garanties pleines et entières octroyées dans le cadre du financement initial. En conséquence, vous voudrez bien nous confirmer que nos droits restent inchangés à ce titre et que la validité de notre garantie n'est pas remise en cause. Bien évidemment, si le maintien de cette garantie nécessite des formalités complémentaires, elles seront effectuées aux frais de l'Emprunteur.

CAPITAL SOCIAL – REPARTITION DES PARTS – LISTE DES ASSOCIES

1 - Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 €)**, montant des apports ci-dessus effectués.

2 - Le capital est divisé en cent (1000) parts d'un euro (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1000, lesquelles sont attribuées aux associés, comme suit :

- Monsieur **Jean-Luc BIGARE**,

La pleine propriété de deux cent cinquante (250) parts sociales,

Numérotées 1 à 250, ci.....250 parts

- Monsieur **Joël BABIN**,

La pleine propriété de deux cent cinquante (250) parts sociales,

Numérotées 251 à 500, ci.....250 parts

- Monsieur **Etienne BUFFET**,

La pleine propriété de deux cent cinquante (250) parts sociales,

Numérotées 501 à 750, ci.....250 parts

- Monsieur **Tony BABIN**,

La pleine propriété de deux cent cinquante (250) parts sociales,
Numérotées 751 à 1.000, ci.....250 parts
Soit au total, 1 000 parts

ORGANES DE LA SOCIETE

Monsieur **Tony BABIN** a été nommé gérant, pour une durée indéterminée, par décision de l'assemblée générale en date du 1^{er} juillet 2022 et à effet du 30 juin 2022.

AGREMENT

Aux termes des dispositions de l'« Article 13 – Cession et Transmission des parts sociales – § 1 - Cession entre vifs » des statuts, il est prévu une procédure d'agrément dans les formes suivantes :

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des trois quarts. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Par délibérations en date de ce jour, et préalablement à la signature des présentes, les associés ont agréé le cessionnaire en qualité de nouvel associé, et ainsi purgé cette procédure d'agrément.

CECI RAPPELE, IL EST PASSE A LA CONVENTION DE CESSIION DE PARTS SUIVANTE :

ARTICLE I : OBJET

➔ Par les présentes, Monsieur **Jean-Luc BIGARE** cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit à la société « **PHILEMON** », Cessionnaire, la totalité des 250 parts sociales numérotées 1 à 250 qu'il possède dans le capital de la société « **SCI 4 B** ».

➔ Par les présentes, Monsieur **Joël BABIN** cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit à la Société « **PHILEMON** », Cessionnaire, la totalité des 250 parts sociales numérotées 251 à 500 qu'il possède dans le capital de la société « **SCI 4 B** ».

➔ Par les présentes, Monsieur **Etienne BUFFET** cède et transporte sous les garanties ordinaires et de droit à la société « **PHILEMON** », Cessionnaire, la totalité des 250 parts sociales numérotées 501 à 750 qu'il possède dans le capital de la société « **SCI 4 B** ».

Le **Cessionnaire** devient propriétaire des parts cédées à compter de ce jour, le transfert de propriété et la prise de jouissance s'effectuant par la signature des présentes, avec tous les droits et obligations qui y sont attachées, y compris ceux attachés à l'exercice en cours. Il aura seul droit à la fraction des bénéfices de l'exercice en cours qui sera attribuée auxdites parts.

Par l'effet de cette cession, le **Cessionnaire** se trouve dès à présent subrogés aux **cédants** dans tous les droits et actions attachés aux parts cédées.

Les parts cédées ne sont représentées par aucun titre et leur propriété résulte seulement des statuts et des actes qui ont pu les modifier.

ARTICLE II : PRIX – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

2.1 PRIX

La présente cession est consentie moyennant le prix unitaire de deux cent cinquante euros et soixante-dix centimes d'euros (250,70 €) la part sociale, soit un prix global et définitif de **CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE VINGT-CINQ euros (188.025 €) pour les SEPT CENT CINQUANTE (750) parts composant le capital de la société.**

Le prix visé ci-dessus a été fixé conjointement par les parties en présence, sans intervention ni avis du rédacteur des présentes, sur la base :

☞ De l'arrêté comptable au 31 Décembre 2024 établi par le cabinet d'expertise-comptable **TALENZ SOFIDEM (Annexe 11)** révélant :

- . un résultat net comptable de 18.747 €
- . Un total de bilan de 342.884 €
- . Un chiffre d'affaires de 76.152 € HT

☞ De la valorisation de l'actif immobilier

☞ Du solde du compte bancaire au 30.11.2025

☞ Du solde de l'emprunt bancaire restant dû en capital au 30.11.2025

☞ Des comptes courants d'associés au 30.11.2025

☞ Et d'une décote d'absence de liquidité des parts cédées.

2.2 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Ce prix est payé de la façon suivante :

2.2.1 Paie ment comptant

Ce prix sera payé dans les 48 heures de la signature des présentes à hauteur de la somme de CENT QUARANTE ET UN MILLE VINGT-CINQ Euros (141.025 €) soit :

- la somme de 47.008,33 € à Monsieur **Jean-Luc BIGARE** en contrepartie de la cession en pleine propriété des 250 parts sociales lui appartenant dans le capital de la société,
- la somme de 47.008,33 € à Monsieur **Joël BABIN** en contrepartie de la cession en pleine propriété des 250 parts sociales lui appartenant dans le capital de la société,
- la somme de 47.008,33 € à Monsieur **Etienne BUFFET** en contrepartie de la cession en pleine propriété des 250 parts sociales lui appartenant dans le capital de la société,

2.2.2 Crédit-vendeur

Le solde du prix, soit la somme de **QUARANTE SEPT MILLE (47.000) Euros** sera payée sous la forme d'un crédit-vendeur d'une durée totale de SEPT (7) ans, amortissable in fine le 1^{er} février 2032, les intérêts au taux de 2% l'an, soit la somme de 940 €, étant quant à eux payés annuellement pour la 1^{ère} fois le 1^{er} Février 2027 et la dernière fois le 1^{er} Février 2032.

Ce crédit-vendeur est stipulé sans garantie et aux conditions suivantes :

2.2.2.1 Exigibilité anticipée

A défaut de paiement à la date convenue d'une seule des échéances prévues, le montant restant dû deviendra alors immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble aux **cédants** décidant à l'unanimité, un mois après une simple sommation de payer demeurée infructueuse, délivrée par lettre recommandée avec AR ou par acte d'Huissier de Justice, et contenant déclaration par les **cédants** de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause.

De même, le solde des sommes dues aux **cédants** deviendra immédiatement et de plein droit exigible en principal, intérêts et accessoires, si bon semble aux **cédants**, au cas où l'un des faits suivants viendrait à se réaliser :

- en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations contractées par le **cessionnaire** aux termes des présentes ;
- si la société **SN BABIN** venait à être déclarée en état de liquidation judiciaire ou bénéficiait d'un plan de cession totale de l'entreprise ;
- si la société **SN BABIN** venait à cesser l'exploitation de son fonds de commerce pour quelque raison que ce soit ;
- en cas d'incident de paiement du **cessionnaire** ou de toute société dans laquelle le **cessionnaire** détient directement ou indirectement au moins 50 % du capital, déclaré à la Banque de France ;
- en cas de dissolution de la société **SN BABIN** pour quelque cause que ce soit ;
- Cession du contrôle de la société **SN BABIN** à un tiers (sauf dans le cadre d'une opération d'organisation patrimoniale et familiale).

En tout état de cause, au cas où, pour un motif quelconque, le **cédant** serait obligé de procéder au recouvrement du solde de son prix par des voies judiciaires, il lui serait alloué à titre d'indemnité forfaitaire ou de stipulation de pénalité une somme dès à présent fixée à deux pour cent des

sommes exigibles, outre le remboursement des intérêts de droit, de tous les frais et honoraires de procédure.

2.2.2.2 Faculté de remboursement anticipé

Le **cessionnaire** est autorisé par le **cédant** à procéder au remboursement anticipé, en partie ou en totalité des sommes objets du présent crédit-vendeur.

Cette faculté est accordée sans pénalité à la charge du **cessionnaire**.

Le tableau d'amortissement sera mis à jour lors de chaque remboursement anticipé.

2.2.2.3 Déclaration fiscale

En application des dispositions du 3 de l'article 49B de l'annexe III du code général des impôts (CGI), il appartient aux **cédants**, de souscrire une déclaration de contrat de prêt (formulaire 2062).

La déclaration sera effectuée par le rédacteur des présentes et adressée à la direction des Finances publiques dès la rédaction du contrat de prêt ou au plus tard le 15 février de l'année suivant celle de la conclusion du prêt.

Les cédants déclarent avoir été avertis par le rédacteur des présentes des risques liés à l'absence de garantie adossée au crédit-vendeur accordé au cessionnaire. Ils se déclarent parfaitement informés et y renoncent en pleine connaissance de cause, sans recours contre le rédacteur des présentes.

ARTICLE III : ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le **Cessionnaire** a dispensé les **Cédants** qu'ils lui accordent une garantie de passif et d'actif en vertu de la présente cession.

Le **Cessionnaire** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des risques liés à cette stipulation de renonciation à la clause de garantie de passif et d'actif, ce à quoi le **Cessionnaire** déclare avoir pu mettre en œuvre toutes les investigations et diligences d'audit nécessaires à leur parfaite connaissance de la situation contractuelle, sociale, fiscale et juridique de la société.

Inversement et en conséquence de quoi, les **Cédants** renonceront à invoquer tout circonstance ou élément nouveau postérieur à la date de signature des présentes ou antérieur à ladite date mais dont les effets se révéleraient postérieurement, pour remettre en cause le prix ainsi stipulé au motif de son éventuelle sous-évaluation.

ARTICLE IV : ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Les **Cédants** sont propriétaires des parts cédées pour les avoir acquises en rémunération de leurs apports en numéraires au capital de la société lors de sa création survenue par la signature des statuts le 30 mars 2018.

ARTICLE V : COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les comptes courants d'associés seront régularisés, s'il y a lieu, par la société aux cédants dans les 30 jours de la signature des présentes au plus tard.

ARTICLE VI : ENGAGEMENTS PARTICULIERS

Les **Cédants** déclarent ne pas avoir personnellement souscrit d'engagements ou de garanties auprès de tiers (ex : caution personnelle, ...) au bénéfice de la société " **SCI 4B** ", et décharger en conséquence le rédacteur de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE VII : DECLARATION DES PARTIES

Les Cédants déclarent :

- ☞ Que les énonciations en tête des présentes relatives à leur identité et à leur situation matrimoniale est exacte
- ☞ Que les parts sociales objet de la cession ont le caractère de biens propres

Ils déclarent en outre :

- ☞ Qu'ils sont de nationalité française
- ☞ Qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des changes
- ☞ Qu'ils disposent de la pleine capacité juridique d'aliéner
- ☞ Que les parts sociales cédées sont libres de tous nantissements et de tous droits quelconques.

Le Cessionnaire déclare :

- ☞ que les énonciations en tête des présentes relatives à leur situation légale sont exactes,
- ☞ que les parts sociales sont acquises avec des fonds sans lien avec des opérations liées à des blanchiments de capitaux ou avec des opérations en lien avec le financement du terrorisme.

Les Parties déclarent en outre :

- ☞ Être de nationalité française
- ☞ Être résidents français au sens de la réglementation des changes

ARTICLE VIII : FORMALITES

A- OPPOSABILITE A LA SOCIETE

La présente cession sera signifiée à la Société conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil. Toutefois, cette signification pourra être remplacée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

B- DEPOT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

Un exemplaire des statuts modifiés sera déposé au greffe du Tribunal de Commerce en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL conformément à l'article L 221-14 du Code de Commerce en vue de son opposabilité aux tiers.

ARTICLE IX : DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Les Parties déclarent que la société relève de l'article 8 du Code Générale des Impôts et précisent que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer un apport en numéraire effectué à la constitution de la société.

Les parties précisent en outre que :

- la société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts ;
- le nombre total de parts cédées est de 999.
- Les droits d'enregistrement applicables à la présente cession s'élèvent à 9.401 €.

ARTICLE X : DECLARATION FISCALE

Les Cédants reconnaissent avoir été dûment informés des dispositions fiscales afférentes à l'imposition sur les plus-values de cession des valeurs mobilières, et des obligations de déclaration

et de paiement y afférentes, et s'obligent à y satisfaire, personnellement, sans recours à l'encontre de qui que ce soit.

ARTICLE XI : DECLARATIONS PARTICULIERES

Les Parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'article 51 du décret n°2023-552 du 30 juin 2023, relatif aux règles de déontologie de la profession d'avocat : *"L'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit."*

Les **Parties** déclarent avoir sollicité la Selarl MAINE LEXI CONSEIL, société d'Avocats inscrite au Barreau de LAVAL (53) et ayant son siège en ladite ville, représentée par Maître Stéphane RIGOT en vue de la rédaction des présentes.

Le rédacteur des présentes a par ailleurs informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité ainsi que du droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens vendus.

En conséquence de quoi, les parties :

- ☞ Déclarent ici expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables ;
- ☞ Conviennent, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ;
- ☞ Et donnent par la même décharge sans aucune réserve à la Selarl MAINE LEXI CONSEIL, société d'Avocats inscrite au Barreau de LAVAL (53), de sa mission de rédaction, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que le rédacteur soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

ARTICLE XII : FRAIS

Les frais et droits d'enregistrement de la présente cession qui en seront la conséquence seront supportés par le **Cessionnaire** qui s'y obligent.

Les frais d'acte et ceux afférents à la mise à jour du dossier auprès du RCS seront à la charge de la société.

ARTICLE XIII : CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Les Parties conviennent dès à présent de soumettre tout litige devant survenir à l'occasion de l'exécution des présentes à la compétence du Tribunal de Commerce de LAVAL.

ARTICLE XIV : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le Cabinet MAINE LEXI CONSEIL, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

Soit l'intérêt légitime poursuivi par la Cabinet MAINE LEXI CONSEIL lorsqu'il poursuit les finalités suivantes :

- ☞ la prospection ;
- ☞ la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
- ☞ l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet ;
- ☞ l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet ;

- ☞ le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
- ☞ la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

Soit le respect d'obligations légales lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

- ☞ la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- ☞ la facturation,
- ☞ la comptabilité.

Le Cabinet MAINE LEXI CONSEIL ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription.

En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinet.

En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : s.rigot@mlc-avocats.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante : MAINE LEXI CONSEIL, 10 Avenue Robert Buron, 53000 LAVAL, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

ARTICLE XV : PROCÉDÉ DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent protocole de cession est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par un prestataire tiers via la plateforme <https://www.docusign.com> 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.

En application des dispositions de l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du même code, au moyen d'un procédé qui permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable, lequel lui est directement adressé par Docusign, en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique.

Les Parties reconnaissent qu'ils procèdent à la signature électronique du présent acte en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la

fiabilité de ladite solution de signature électronique et/ou la manifestation de leur volonté de contracter à ce titre.

ARTICLE XVI : ELECTION DE DOMICILE

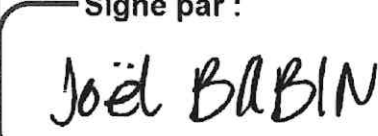
Pour l'exécution des présentes, les **Parties** font élection de domicile en leur demeure respective, telle qu'énoncée en tête des présentes.

Les parties acceptent expressément en apposant leurs signatures ci-après que les informations et données personnelles collectées et saisies soient enregistrées, traitées et conservées pour les besoins et dans les conditions définies à l'article XIV ci-dessus.

De par sa signature, chaque partie est réputée avoir pris connaissance de chacun des articles du présent compromis et renonce à prétendre qu'elle les a ignorés, sauf si elle prouve qu'ils lui ont été dissimulés.

Pièces annexées :

- **Annexe 1** : justificatif de l'identité de M. Jean-Luc BIGARE
- **Annexe 2** : justificatif de l'identité de M. Joël BABIN
- **Annexe 3** : justificatifs de l'identité de M. Etienne BUFFET
- **Annexe 4** : Kbis de la SAS PHILEMON et justificatif de l'identité de son dirigeant
- **Annexe 5** : Etat des endettements et inscriptions SCI 4B
- **Annexe 6** : Certificat d'urbanisme du 28 Novembre 2025
- **Annexe 7** : Déclaration d'intention d'aliéner du 04 Décembre 2025
- **Annexe 8** : réponse du 22 Janvier 2026 du service instructeur
- **Annexe 9** : Etat ERRIAL des risques et pollutions
- **Annexe 10** : Courriel renonciation du CREDIT MUTUEL du 24 Décembre 2025
- **Annexe 11** : Comptes annuels au 31 Décembre 2024

Monsieur Jean Luc BIGARE, Cédant	Bon pour accord Signé par :  35848EBB579F434... signé le 02/02/2026
Monsieur Joël BABIN, Cédant	Bon pour accord Signé par :  E99B60F830B5464... signé le 02/02/2026

Monsieur Etienne BUFFET, Cédant	Bon pour accord Signé par :  DA59D2AD169346E... Signé le 02/02/2026
Société PHILEMON, Représentée par Mr Tony BABIN, Cessionnaire	Bon pour accord Signé par :  4A4F776C1D764D0... Signé le 02/02/2026

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
MAYENNE

Le 17/02/2026 Dossier 2026 00004268, référence 5304P01 2026 A 00265
Enregistrement : 9401 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Neuf mille quatre cent un Euros
Montant reçu : Neuf mille quatre cent un Euros