RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

ACTE D'AVOCAT

Acte d'Avocat électronique

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 26/01/2026 Dossier 2026 00002976, référence 7544P61 2026 A 00579
Enregistrement : 81000 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Quatre-vingt-un mille Euros
Montant reçu : Quatre-vingt-un mille Euros

[redacted]
Léa LENOIR
Agente des
Finances Publiques

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

(De la SCI FOUR HOME LE RAINCY - RCS PARIS n°832 416 838
De la SCI FOUR HOME BONDY- RCS PARIS n°823 429 782
De la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE – RCS PARIS n°823 458 500)

Certifié conforme à l'original électronique

[redacted]

XPERIO MIELLET & Associ
Avocats - [redacted]que L. 251
[redacted] 75008 PARIS
Tél. 01.45.22.14.00

ACTE D'AVOCAT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **FINANCIÈRE DHEC**, société à responsabilité limitée au capital social de 10.000 €, ayant son siège social sis CHEZ SECIM – 16 rue de Vienne - 75008 PARIS, immatriculée auprès Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 497 533 588, représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Hervé DESJARDINS, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes.

2. **Monsieur Franck FLOTTES**, né le [redacted] à [redacted] célibataire, de nationalité [redacted] demeurant [redacted] résident au sens de la réglementation fiscale.

3. **Monsieur Antoine SCHWIN**, n[redacted] à Madame Agnès BOHN le 02/07/1991 à [redacted] aration des biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean-Marie WILHELM, Notaire à [redacted] le 26 juin 1991, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de COLMAR le 2 juillet 1991, ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis, de nationalité [redacted] demeurant [redacted] résident au sens de la réglementation fiscale,

   A ce jour non présent, mais représenté par Maître Raphaëlle BONNIN de la BONNINIERE de BEAUMONT, en vertu d'une procuration en date du 29 décembre 2025,

4. **Monsieur Nicolas SCHWIN**, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] de nati[redacted] de la réglementation fiscale.

   A ce jour non présent, mais représenté par Maître Raphaëlle BONNIN de la BONNINIERE de BEAUMONT, en vertu d'une procuration en date du 29 décembre 2025,

Ci-après dénommés les « CÉDANTS » ou, individuellement, un « CÉDANT »,

ET :

1. **ABRICO,** Société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 146, rue Montmartre - 75002 PARIS, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 982 410 334, représentée par sa Présidente, ENOWE, Société par actions simplifiée unipersonnelle, ayant son siège social sis 10, rue de Penthièvre - 75008 PARIS, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 414 883 645, représentée par son Directeur général, l'Eurl BONA FIDE (*RCS PARIS 793 382 136*), elle-même représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Gregory WAGEMANS, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

2. **ENOWE,** Société par actions simplifiée unipersonnelle, ayant son siège social sis 10 rue de Penthièvre 75008 PARIS, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 414883645, représentée par son Directeur général, l'Eurl BONA FIDE (*RCS PARIS 793 382 136*), elle-même représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Gregory WAGEMANS, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommés les « CESSIONNAIRES » ou, individuellement, un « CESSIONNAIRE »,

EN PRÉSENCE DE :

Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires, ayant son siège social sis 13, rue de la Baume 75008 PARIS, inscrite auprès du Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 884698978, représentée par Maître Raphaëlle BONNIN de la BONNINIERE de BEAUMONT, Notaire associée/Gérante, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le SÉQUESTRE»

ACTE RECUEILLI PAR :

EXPERIO (*Sarl MIELLET & Associés*) | Société d'Avocats - 8, rue de Turin 75008 PARIS - Représentée par Maître Joseph PANGALLO, Avocat au Barreau de PARIS - En qualité d'Avocat des CESSIONNAIRES.

Lequel a été mandaté les Parties pour établir et recueillir le présent Acte sous signatures privées contresigné par Avocat (ou Acte d'Avocat) visé par les dispositions des Articles 1374 du Code civil, 66-3-1 de la Loi n°71-1130 du 31 décembre 1971, et 7 du Règlement intérieur national (RIN) de la Profession d'Avocat, après leur avoir préalablement donné avis de la possibilité que chacune d'elles soit assistée par un avocat distinct.

En conséquence, après avoir vérifié l'identité et la capacité des signataires, l'Avocat a recueilli leurs signatures et a contresigné les présentes.

Le présent Acte d'Avocat fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard, qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable. Il est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la Loi.

Le présent Acte est signé au moyen de signatures électroniques recueillies par le service sécurisé eActe géré par le CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX (CNB), sous le contrôle d'Avocats inscrits à un Barreau Français.

Il constitue un document original électronique, auquel est attribué un Identifiant unique.

Avec le concours de :

[redacted]
NOTAIRES

Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires – 13, rue de la Baume - 75008 PARIS - Représentée par Maître Raphaëlle BONNIN de la BONNINIERE de BEAUMONT, Notaire associée – En qualité de conseil des CÉDANTS.

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

1. Il existe les sociétés suivantes :

➲ La société SCI FOUR HOME LE RAINCY, société civile immobilière au capital social de 1.000 €, dont le siège social est situé au [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 832 416 838, ayant pour Gérant en exercice, M. Herve DESJARDINS ;

La société SCI FOUR HOME LE RAINCY a pour objet social :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, notamment l'immeuble sis **36 Allée des Coteaux à LE RAINCY (93340)**, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société,

ACTE D'AVOCAT

- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ; et
- plus généralement, toutes opérations notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

➲ La société SCI FOUR HOME BONDY, société civile immobilière au capital social de 1.000 €, dont le siège social est situé au 79 RUE DE TURBIGO - 75003 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 823 429 782, ayant pour Gérant en exercice, M. Herve DESJARDINS,

La Société SCI FOUR HOME BONDY a pour objet social :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, notamment l'immeuble sis **19 rue CRONSTADT à BONDY (93140)**, et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société,
- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ; et
- plus généralement, toutes opérations notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

➲ La société SCI FOUR HOME ROMAINVILLE, société civile immobilière au capital social de 1.000 €, dont le siège social est situé au 79 RUE DE TURBIGO - 75003 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 823 458 500, ayant pour Gérant en exercice, M. Herve DESJARDINS ;

La Société SCI FOUR HOME ROMAINVILLE a pour objet social :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, notamment l'immeuble sis **118 avenue Berlioz et 131 rue de la Libre Pensée à ROMAINVILLE (93230)**, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société,

- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ; et
- plus généralement, toutes opérations notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Ci-après dénommées collectivement les « **SOCIÉTÉS** ».

Les trois immeubles désignés ci-avant, appartenant aux SOCIÉTÉS, seront ci-après désignés collectivement les « **IMMEUBLES** » ou « **BIENS IMMOBILIERS** ».

Les CÉDANTS ont fait part aux CESSIONNAIRES de leur souhait de céder conjointement et concomitamment l'ensemble de leurs parts sociales qu'ils détiennent, composant la totalité du capital social des SOCIÉTÉS, ci-après dénommés collectivement les « **TITRES** ».

2. Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, au sens de l'article 1122 du Code civil.

3. Les parties déclarent que toutes les clauses des présentes ont été négociées entre elles dès avant ce jour en prenant en considération les obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du contrat lequel reflète l'aboutissement d'un processus visant à faire constater le résultat de la négociation des parties quant à leurs droits et obligations respectifs.

4. Par la signature du présent contrat, les parties déclarent et reconnaissent avoir été informées de leur devoir d'échange des informations déterminantes au sens de l'article 1112-1 du code civil.

Aussi, chacune d'elles déclare, en ce qui la concerne et au sens de l'article 1112-1 du code civil :

- D'une part, qu'elle a fait connaitre à l'autre les éléments qu'elle jugeait utiles et déterminants de son consentement à conclure le présent contrat ;
- Et d'autre part, qu'elle a, en conséquence, communiqué à l'autre partie les informations déterminantes dont elle avait connaissance.

Les CÉDANTS se reconnaissent informés de leur obligation d'information à l'égard des CESSIONNAIRES, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, ils s'exposeraient à rendre inefficace toute clause d'exonération de leur responsabilité portant sur un vice connu d'eux qu'ils n'auraient pas déclaré aux présentes, ou même non connu d'eux dans le cas où ils n'auraient pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

Les CESSIONNAIRES reconnaissent avoir été en mesure de prendre connaissance de toutes les pièces et documents transmis par les CÉDANTS et ses conseils préalablement à la signature des présentes ; ils ont ainsi pu mener leurs propres investigations, tant directement que par l'intermédiaire de leur conseils et techniciens à qui ils ontsouhaité confier cette mission, et ainsi apprécier la situation juridique et comptable tant aux IMMEUBLES qu'aux Titres Cédés, dans ses volets juridiques, techniques, administratifs, financiers, fiscaux et comptables.

Les CÉDANTS précisent que l'étude préalable effectuée par les CESSIONNAIRES ont constitué pour eux un élément déterminant de leur choix de leur promettre de céder les TITRES voulant que, dans ces conditions, la Promesse et l'Acte de cession définitif soient consentis et acceptés, sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge, en faveur des CESSIONNAIRES autres que celles expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du présent acte seront indiqués comme émanant directement des parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. Il sera précisé qu'une 1ère Promesse de cession des TITRES des SOCIÉTÉS avait été régularisée par Acte sous signatures privées contresigné par Avocat (ou Acte d'Avocat) n° 20240703140849-IP5QxB7NLbAOYheVq en date du 5 juillet 2024.

En raison de la défaillance des conditions suspensives prévues par ladite promesse, celle-ci est devenue non avenue.

6. Il sera précisé également qu'une seconde Promesse de cession des TITRES des SOCIÉTÉS a été régularisée par Acte sous signatures privées contresigné par Avocat (ou Acte d'Avocat) n° 20250718163645-cbE0E96BSV2j6YAAH en date du 23 juillet 2025.

Celle-ci avait notamment été signée en érigeant en condition résolutoire stipulée dans l'intérêt des CESSIONNAIRES, visant l'existence d'une inscription sur les Titres et/ou une restriction d'ordre légal ou contractuel empêchant la libre disposition des parts sociales des SOCIÉTÉS.

ACTE D'AVOCAT

A ce titre, Messieurs Antoine et Nicolas SCHWIN s'étaient engagés d'avoir au plus tard le 23 novembre 2025, (i) à désintéresser tout créancier inscrit sur les parts sociales leur appartenant aux fins d'obtenir la mainlevée de des inscriptions prises sur celle-ci et (ii) à en justifier aux CESSIONNAIRES par la (ii) production d'un décompte de remboursement émanant du créancier et (iii) un accord de mainlevée de l'inscription contre paiement des sommes dues.

Ces obligations précitées n'ont pas été respectées. Néanmoins, les PARTIES ont décidé de poursuivre l'Opération.

7. Les parties déclarent encore que les conventions contenues dans le présent EXPOSE forment un tout indivisible et indissociable de leurs conventions, constituées : (i) des Présentes, (ii) de la Promesse de cession des TITRES des SOCIÉTÉS du 23 juillet 2025, (iii) de la Convention de garantie et (iv) de leurs annexes respectives.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSION DE PARTS SOCIALES

1.1. Cession

Par les présentes, les CÉDANTS, de première part, cèdent conjointement et concomitamment, sous les garanties stipulées aux présentes et aux termes de la convention de Garantie dont le projet est annexé aux présentes, au profit de la société ABRICO, de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de :

➲ 999 parts sociales du capital de la SCI FOUR HOME BONDY composé de 1000 parts sociales, portant le n°1 à 999, soit :

- FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;
- Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Antoine SCHWIN : 249(*deux quarante-neuf*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 999 ;
- Monsieur Nicolas SCHWIN : 249 (*deux quarante-neuf*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 999 ;

- 999 parts sociales du capital de la SCI FOUR HOME LE RAINCY composé de 1000 parts sociales, portant le n°1 à 999, soit :

  - FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;

  - Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;

  - Monsieur Antoine SCHWIN : 249 (*deux quarante-neuf*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 999 ;

  - Monsieur Nicolas SCHWIN : 249 (*deux quarante-neuf*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 999.

- 999 parts sociales du capital de la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE, composé de 1000 parts sociales portant le n°1 à 999.

  - FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;

  - Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;

  - Monsieur Antoine SCHWIN : 249 (*deux quarante-neuf*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 999 ;

  - Monsieur Nicolas SCHWIN : 249 (*deux quarante-neuf*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 999.

Par ailleurs, les CÉDANTS désignés ci-après, de première part, cèdent conjointement et concomitamment, sous les garanties stipulées aux présentes et aux termes de la convention de Garantie, au profit de la société ENOWE, de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de :

- Monsieur Antoine et Nicolas SCHWIN : 1 part sociale du capital de la SCI FOUR HOME BONDY, portant le n° 1000 ;

- Monsieur Antoine et Nicolas SCHWIN : 1 part sociale du capital de la SCI FOUR HOME LE RAINCY, portant le n°1000 ;

- Monsieur Antoine et Nicolas SCHWIN : 1 part sociale du capital de la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE, portant le n°1000.

ACTE D'AVOCAT

Les PARTIES déclarent que la cession des TITRES a été négociée de façon globale.

Dans la commune intention des PARTIES, la cession de la totalité des TITRES des trois SOCIÉTÉS constitue pour ces dernières une opération d'ensemble, globale et indivisible ; ce caractère constituant un élément essentiel et déterminant du consentement des PARTIES aux présentes.

1.2. Désignation actuelle

1.2.1. Le capital social de la société SCI FOUR HOME BONDY est actuellement divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérées, détenues de la manière suivante :

- FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;
- Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Antoine SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 ;
- Monsieur Nicolas SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000 ;

Ladite société dénommée SCI FOUR HOME BONDY ayant été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 19 octobre 2016 enregistré à la recette des impôts de PARIS.

Cette société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au RCS, soit à compter du 28 octobre 2016.

1.2.2. Le capital social de la société SCI FOUR HOME LE RAINCY est actuellement divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérées, détenues de la manière suivante :

- FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;
- Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Antoine SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 ;

ACTE D'AVOCAT

- Monsieur Nicolas SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000.

Ladite société dénommée SCI FOUR HOME LE RAINCY ayant été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 9 septembre 2017 enregistré à la recette des impôts de PARIS.

Cette société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au RCS, soit à compter du 3 octobre 2017.

1.2.3. Le capital social de la Société SCI FOUR ROMAINVILLE est actuellement divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérées, détenues de la manière suivante :

- FINANCIÈRE DHEC : 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 ;
- Monsieur Franck FLOTTES : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 ;
- Monsieur Antoine SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 ;
- Monsieur Nicolas SCHWIN : 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000.

Ladite société dénommée SCI FOUR HOME LE RAINCY ayant été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 19 octobre 2016 enregistré à la recette des impôts de PARIS.

Cette société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au RCS, soit à compter du 28 octobre 2016.

1.3. Origine de propriété

La propriété des Titres cédés résulte :

- Pour FINANCIÈRE DHEC : des apports en numéraire effectués lors de la constitution des SOCIÉTÉS ;
- Pour Monsieur Franck FLOTTES : des apports en numéraire effectués lors de la constitution des SOCIÉTÉS ;

ACTE D'AVOCAT

- Pour Monsieur Antoine SCHWIN : des apports en numéraire effectués lors de la constitution des SOCIÉTÉS ;

- Pour Monsieur Nicolas SCHWIN : des apports en numéraire effectués lors de la constitution des SOCIÉTÉS ;

1.4. Agrément

En application de l'article 12 des Statuts des SOCIÉTÉS, les présentes cessions de Titres nécessitent l'agrément préalable des Associés des SOCIÉTÉS.

La signature des présentes par tous les Associés des sociétés SCI FOUR HOME BONDY, SCI FOUR HOME LE RAINCY et SCI FOUR HOME ROMAINVILLE, vaut décision unanime des Associés d'agrément des CESSIONNAIRES et des cessions de Titres, objets des présentes.

1.5. Article L. 271-1 du Code de la construction et d'habitation

Les CESSIONNAIRES déclarent agir en qualité de professionnel, de sorte que les présentes cessions n'entrent pas dans le champ d'applications des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 – DÉCLARATIONS DES PARTIES ET GARANTIES

2.1. Déclaration des CÉDANTS :

2.1.1. Sur la situation générale

Chacun des CÉDANTS déclare le concernant et garantit :

- Que les indications figurant en tête des présentes le concernant, sont exactes ;

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'il ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de ses profession et fonction, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;

ACTE D'AVOCAT

- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;

- Que la conclusion et l'exécution de la présente convention ainsi que la réalisation des opérations qui y sont envisagées ne constituent pas une violation d'une décision judiciaire ou administrative le concernant, d'un quelconque accord, contrat ou obligation souscrit par lui ou qui lui serait opposable ;
- Que de manière générale, le CÉDANT déclare qu'il n'existe aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Titres qu'il entend céder, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies, sous réserve de ce qui est indiqué à l'Article 7.4 des Présentes.

  Et Qu'à l'exception de ce qui est expressément indiqué aux présentes, les Titres cédés sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ou autre sûreté et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une action résolutoire à quelque titre que ce soit ;

  S'agissant des parts sociales de Messieurs SCHWIN, la déclaration précitée est réalisée par l'ensemble de CEDANTS.

- Qu'il n'existe aucun contrat, obligation, pacte de préférence, promesse de cession ou engagement d'aucune sorte concernant les SOCIÉTÉS, qui mette obstacle d'une façon ou d'une autre à la cession en pleine propriété des Titres ;

- Que la cession de Titres des SOCIÉTÉS ne contrevient à aucune disposition des statuts des SOCIÉTÉS ni à l'un quelconque des contrats ou conventions qui lierait les SOCIÉTÉS et/ou le CÉDANT ;

- Qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

- Être informé de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus la plus-value imposable réalisée au titre de la cession à intervenir, sauf à faire valoir un cas d'exonération.

  Le CÉDANT déclare faire son affaire personnelle des déclarations concernant la plus-value de cession des Titres et du paiement de leur imposition, le tout dans les formes et délais prescrits.

  Le CÉDANT déclare également faire son affaire personnelle de toute fiscalité résultant d'une opération juridique antérieure à la cession, objet des présentes (apport, TUP, fusion, etc…) ;

ACTE D'AVOCAT

- Avoir révélé aux CESSIONNAIRES, toutes les informations importantes nécessaires à l'évaluation des SOCIÉTÉS, notamment quant à leur situation financière et commerciale, à leur exploitation et à leur gestion et aucune information n'a été conservée par devers lui qui aurait pu influencer sensiblement les CESSIONNAIRES dans le cadre des présentes ;

2.1.2. Sur la constitution et vie sociale des SOCIÉTÉS

Les CÉDANTS déclarent et garantissent que :

- L'activité réelle des SOCIÉTÉS est conforme à leur objet social ;

- Les SOCIÉTÉS ont été régulièrement constituées. Toutes les formalités requises pour la poursuite régulière de leur existence ont été valablement et régulièrement accomplies. Aucune action en nullité n'est pendante et n'est susceptible d'être notifiée ;

- Les SOCIÉTÉS n'ont fait l'objet d'aucune demande en dissolution ;

- Les SOCIÉTÉS dont les Titres sont présentement cédés ne sont pas en cessation de paiements, ni n'ont fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ou d'aucune procédure équivalente ;

- Les statuts actuellement en vigueur sont les suivants (**Annexe 2**) :

  - Pour la SCI FOUR HOME BONDY : Les Statuts actuellement en vigueurs sont ceux certifiés conformes le 30 octobre 2020 par le Gérant ;

  - Pour la SCI FOUR HOME LE RAINCY : Les Statuts actuellement en vigueurs sont ceux certifiés conformes le 30 octobre 2020 par le Gérant ;

  - Pour la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE : Les Statuts actuellement en vigueurs sont ceux certifiés conformes le 30 octobre 2020 par le Gérant.

- Depuis leur constitution :

  - Les SOCIÉTÉS ont ouvert et tenu à jour l'ensemble des registres sociaux rendus obligatoires par la législation relative au droit des sociétés et la réglementation en vigueur. Ces registres sont formellement à jour à la date de signature des présentes.

ACTE D'AVOCAT

Toutes les décisions et tous les engagements pris par les organes sociaux des SOCIÉTÉS ainsi que toutes décisions qui doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une ratification par les organes sociaux, figurent dans les registres de la Société et ont été dûment autorisées et ratifiées par les organes sociaux compétents.

Les SOCIÉTÉS ont correctement enregistré, déposé et publié toutes les décisions sociales qui devaient l'être au regard de la réglementation ;

- Les SOCIÉTÉS ont déposé auprès des autorités compétentes toutes déclarations, rapports, comptes rendus ou autres documents requis par toute réglementation applicable quelle qu'elle soit ;

- Tous les documents comptables et, en général, tous les livres, registres et documents sociaux des SOCIÉTÉS sont disponibles à leurs sièges sociaux respectifs.

➲ À ce jour, il n'existe aucun pacte d'associés.

2.1.3. Gérance des SOCIÉTÉS

Le Gérant en exercice des SOCIÉTÉS est Monsieur Herve DESJARDINS, nommé à cette fonction aux termes, savoir :

➲ Concernant SCI FOUR HOME BONDY suivant assemblée générale des associés de la société en date du 19 octobre 2016 ;

➲ Concernant SCI FOUR HOME LE RAINCY suivant assemblée générale des associés de la société en date du 5 septembre 2017 ;

➲ Concernant SCI FOUR HOME ROMAINVILLE suivant assemblée générale des associés de la société en date du 19 octobre 2016.

Le GÉRANT s'engage à démissionner avec effet immédiat, au jour de la signature des Présentes, de l'ensemble de ses trois mandats de Gérant au sein des SOCIÉTÉS.

Pour permettre aux nouveaux représentants légaux des SOCIÉTÉS qui seront désignés d'exercer leurs fonctions, Monsieur Herve DESJARDINS s'engage à leur remettre dans un délai maximum de cinq (5) jours à compter de sa démission :

➲ L'ensemble des documents juridiques, fiscaux, sociaux, comptables, bancaires, registres sociaux et codes d'accès (bancaires, fiscaux, sociaux…) en sa possession, concernant les SOCIÉTÉS et leur fonctionnement ;

- L'ensemble documents en sa possession, clés et registre, concernant les IMMEUBLES des SOCIÉTÉS et leur fonctionnement ;

- Et de manière générale, à transmettre à première demande tout autre document ou information en sa possession, relatif aux SOCIÉTÉS, qui serait en sa possession.

2.1.4. Filiales et Participations

Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour :

- Les SOCIÉTÉS ne détiennent aucune participation directe ou indirecte dans le capital d'une autre personne morale, ni aucun titre pouvant donner vocation à une telle participation ;

- Les SOCIÉTÉS ne font pas partie d'une société civile, société en participation, société de personnes ou d'une quelconque association ou groupement d'intérêt économique avec des tiers ou organisation dont elles pourraient être tenues des dettes au-delà de leurs apports ;

- Les SOCIÉTÉS n'encourront pas de responsabilité à raison de la détention passée d'une participation directe ou indirecte dans une autre société ou de la dissolution (ou toute opération produisant des effets équivalent) d'une telle société ;

- Les SOCIÉTÉS n'exercent pas de fonctions de mandataire social dans une quelconque autre société.

2.1.5. Compte courant d'associé

Les CÉDANTS déclarent qu'ils ne disposent d'aucun compte courant d'associé au sein des SOCIÉTÉS.

Ceux-ci renoncent en tout état de cause et irrévocablement, à toute demande de chef envers les SOCIÉTÉS.

Par ailleurs, les CÉDANTS déclarent qu'aucun abandon de compte courant ou remise de dette qui serait assorti d'une clause de retour à meilleure fortune en cours de validité n'a été consenti aux SOCIÉTÉS.

ACTE D'AVOCAT

2.1.6. Documents comptables de référence des SOCIÉTÉS

Les CÉDANTS déclarent avoir remis au CESSIONNAIRES, l'ensemble des documents comptables (bilan, compte de résultat, et annexes) de chaque SOCIÉTÉS, au titre de l'exercice comptable clos au 31 décembre 2024 (ci-après « ***Documents comptables de référence*** ») **(Annexe 3)**.

Les CÉDANTS déclarent que depuis la clôture l'exercice comptable au 31 décembre 2024 :

- Il n'y a pas eu de changements importants affectant la situation financière ou commerciale des SOCIÉTÉS et que lesdites SOCIÉTÉS ont été gérées dans le même esprit et selon les mêmes méthodes qu'au cours des exercices précédents ;

- Ne pas avoir connaissance d'événements ou de faits qui affectent à la date des présentes de manière significative et défavorable l'activité, les biens, les actifs, les affaires ou la situation des SOCIÉTÉS.

- Chacune des SOCIÉTÉS a été gérée « *raisonnablement* » et dans le cours normal des affaires, et :

  - Ne s'est vu affecter d'aucune obligation, dette ou passif, à l'exception des dettes à court terme ou obligations ou passifs contractés dans le cours normal des affaires ;
  - N'a pas hypothéqué, gagé ou grevé d'un privilège, d'une charge ou d'une sûreté, servitude conventionnelle ou judiciaire, sur l'un quelconque de ses principaux actifs et biens (sous réserve de ce qui figure dans les états hypothécaires transmis aux CESSIONNAIRES pour chacun des biens préalablement aux présentes, dont les inscriptions sont antérieures au 31 décembre 2023) ;
  - N'a vendu, cédé, aliéné, donné en location ou acquis aucun bien corporel ou incorporel, exception faite des achats et ventes de marchandises, de fournitures et matériels de bureau, d'équipements dans le cours normal des affaires ;
  - N'a consenti aucune remise de dette ou abandon de créance et n'a renoncé à aucun contrat substantiel au titre de l'activité ;
  - N'a pas donné de caution ou de garantie au profit de tiers ;
  - N'a pas consenti de prêt, ni accordé aucun crédit si ce n'est dans le cours normal de ses affaires et conformément à ses pratiques antérieures ;
  - N'a souscrit aucun autre emprunt, prêt ou autre augmentant son engagement financier que ceux souscrits auprès de la Banque BCP ci-après visés, lesquels ont été souscrits antérieurement au 31 décembre 2023 ;
  - N'a consenti aucun contrat de travail ;
  - N'a cédé aucun procédé de fabrication, savoir-faire, invention, brevet, marque, nom commercial, droit d'auteur ou autre droit de propriété

intellectuelle ;

- Qu'aucune décision n'a été prise visant à distribuer ou payer des dividendes ou acomptes sur dividendes ou de distribuer, amortir ou réduire une partie de son capital social ;
- N'a pas subi de dommages ou pertes de ses actifs, couverts ou non par une police d'assurances ;
- N'a acquis ou ne s'est engagée à acquérir aucun immeuble, terrain ou droit immobilier ;
- N'a pas pris de participation, ni pris l'engagement de le faire, dans un quelconque groupement commercial ou autre prise de participation dans le capital d'une société ou entreprise ou engagement de le faire ;
- N'a pas procédé à une modification significative dans sa situation qui ne relèverait pas d'une gestion en "bon père de famille", et notamment n'a pas modifié les délais de paiement et autres conditions usuelles applicables relatives à toutes opérations pouvant impacter son niveau de trésorerie (paiement des fournisseurs, cotisations…) ;
- N'a conclu ou réalisé aucune opération en dehors du cours normal des affaires ;

Les CÉDANTS déclarent également que :

➲ Les créances figurant dans les Documents comptables de référence sont valables et normalement recouvrables dans les délais habituels ou ont été suffisamment provisionnées.

➲ Tous les actifs figurant dans les Documents comptables de référence sont, compte tenu des amortissements et provisions constitués, correctement évalués et la valeur pour laquelle lesdits actifs figurent dans les Documents comptables de référence reflète la méthode d'évaluation constamment appliquée par chacune des SOCIÉTÉS au cours des exercices précédents pour l'évaluation de chacun de ces actifs.

Tous les actifs figurant dans les Documents comptables de référence représentent la totalité des actifs possédés par chacune des SOCIÉTÉS, utilisés et nécessaires à leur exploitation.

Les actifs corporels sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements calculés conformément aux usages de la profession.

Les CÉDANTS n'ont été notifiés d'aucune réclamation ou mise en demeure de la part des locataires quant à l'état d'utilisation, d'entretien et de réparations des Biens compte tenu de leur date d'acquisition.

Les CÉDANTS n'ont été notifiés d'aucune réclamation, injonction ou mise en demeure de la part de l'administration quant au respect des normes législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives à la sécurité.

Chacune des SOCIÉTÉS a des titres de propriété valables et cessibles sur tous les biens et actifs, incorporels ou corporels, meubles ou immeubles, qui figurent dans l'inventaire à la date d'arrêté des comptes ainsi que sur ceux acquis depuis cette date.

Chacune des SOCIÉTÉS a les pleines et entières propriété et jouissance desdits actifs, libres de toute hypothèque, gage, nantissement, sûreté, privilège ou autre restriction à la faculté de céder ou d'utiliser lesdits actifs, à l'exception de ceux expressément déclarés par les CÉDANTS aux termes des présentes.

- Chacune des SOCIÉTÉS n'a pas de dettes, passifs ou obligations qui ne figurent pas dans les Documents comptables de référence alors qu'ils auraient dû y être comptabilisés conformément aux principes comptables applicables.

  Il n'existe pas d'engagements hors bilan autres que ceux mentionnés dans les Documents comptables de référence.

- Toutes les provisions pour dépréciation et toutes les autres provisions, notamment pour risques et charges, qui, conformément aux principes comptables applicables devaient être raisonnablement constituées, sont effectivement constituées et figurent dans les Documents comptables de référence.

- Les SOCIETE ne possèdent pas de stocks.

2.1.7. Impôts - Charges sociales

Les CÉDANTS déclarent que chacune des SOCIÉTÉS a toujours régulièrement, et dans les délais requis par la réglementation, rempli ses obligations concernant toutes ses déclarations fiscales et sociales.

Toutes ces déclarations sont exactes et complètes et ont toujours été établies conformément aux réglementations en vigueur tant en ce qui concerne la détermination de l'assiette des impôts et cotisations sociales que les taux applicables, à l'exception du solde d'Impôt sur les sociétés 2023 de la société SCI FOUR HOME BONDY, pour un montant de 2.315 €.

A la date des présentes, tous les impôts et les cotisations sociales ou de retraites exigibles à la connaissance des CÉDANTS ou dus par chacune des SOCIÉTÉS ont été intégralement payés ou les provisions adéquates ont été constituées dans les Documents comptables de référence.

Aucune notification de redressement et/ou aucune autre notification portant sur le paiement de tous impôts ou cotisations sociales faisant suite à tout contrôle ou vérification des administrations compétentes n'est actuellement pendante ou sur le point d'être

signifiée auprès des SOCIÉTÉS, lesquelles n'ont reçu aucun avis concernant un contrôle ou une vérification à venir ou en cours.

2.1.8. Biens immobiliers

Les CESSIONNAIRES déclarent avoir pu visiter les Biens Immobiliers ci-dessous désignés, à plusieurs reprises.

Les Parties conviennent expressément (i) que la cession intervient en l'état des Biens immobiliers, sans que les CESSIONNAIRES ne puissent prétendre à quelque garantie que ce soit de la part des CÉDANTS, (ii) sous réserve :

- Des garanties légales dont les CÉDANTS ne peuvent s'exonérer ;
- De l'exactitudes des déclarations des CÉDANTS ;
- Et des garanties expressément et limitativement stipulées ci-après.

2.1.8.1. Concernant la société SCI FOUR HOME LE RAINCY

La société SCI FOUR HOME LE RAINCY est propriétaire d'un seul et unique bien immobilier, dont l'acquisition est intervenue par Acte authentique reçu le 14 novembre 2017, par Maître Alain PASQUIER, Notaire associé de la SCP Alain PASQUIER sis 10, rue Bonnet LUZARCHES (95), moyennant le paiement du principal de 800.000 € **(Annexe 4)**

2.1.8.1.1. Désignation

Sur la commune de LE RAINCY (Seine-Saint-Denis) 36 allée des Côteaux.

Un pavillon édifié sur terre-plein, comprenant :
- au rez-de-chaussée : entrée, garage, une pièce,
- à l'étage : salle de séjour, cuisine, salle de bains, deux chambres, un bureau.

Jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AD	311	36 allée des Côteaux		14	88

ACTE D'AVOCAT

Etant ici précisé que par suite d'aménagements intérieurs n'ayant pas modifié la structure extérieur du BIEN, la désignation actuelle du BIEN est la suivante :

Un pavillon édifié sur terre-plein, composé :
- d'un rez-de-chaussée divisé en entrée, garage, cuisine, salle d'eau, w.c,
- d'un premier étage comprenant salle de séjour, cuisine, salle de bains, salle d'eau, deux w.c, deux chambres, un bureau, un dressing,
- d'un deuxième étage aménagé.

Jardin.

Par ailleurs, les CÉDANTS déclarent que s'agissant de l'état d'empiètement visé à l'Acte authentique précité, le grillage a été déplacé par le propriétaire de la propriété voisine à la suite de sa mise en vente, conformément aux stipulations de l'Acte authentique de vente.

2.1.8.1.2. Financement

L'acquisition du bien et la réalisation de travaux d'aménagement sont notamment intervenues au moyen d'un prêt IMMO CASA BCP – TAUX FIXE n° 0977499 consenti par la BANQUE BCP (*RCS PARIS n°433 961 174*) par acte du 12 octobre 2017, d'un montant principal de 1.240.000 €, productif d'intérêts au taux fixe de 2,400% l'an, remboursable en 180 mois, du 15 novembre 2017 au 15 novembre 2034 (**Annexe 5**).

Les CÉDANTS déclarent que :

- La SOCIETE est à jour du paiement des échéances de prêt et de ses accessoires et de manière générale, que les conditions contractuelles dudit contrat sont respectées.

- La SOCIETE n'a jamais reçu de mise en demeure de la part de la Banque et que celle-ci n'a jamais fait application de la clause contractuelle de déchéance de terme.

- Le tableau d'amortissement communiqué n'a pas été modifié.

Les CÉDANTS déclarent que le prêt contient une clause de « *Déchéance du Terme* » aux termes de laquelle :

> « *Le prêt pourra être résilié, ce qui implique qu'aucune utilisation ne pourra plus être demandée et que la somme prêtée en principal et intérêts ainsi que toutes sommes dues au Prêteur, à quelque titre que ce soit deviendront immédiatement exigibles sans sommation, mise en demeure ou formalité préalable, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :*
> *(...)*

ACTE D'AVOCAT

- *Modification significative de l'actionnariat de l'Emprunteur, ayant pour conséquence notamment, de cédé, le contrôle à un tiers, sauf accord préalable du Prêteurs* ».

Par courrier en date du 19 novembre 2025, la BANQUE BCP a notamment consenti (***i***) aux cessions de TITRES constatées par les présentes avec renonciation à la clause de déchéance de terme et (***ii***) à la levée des actes de cautionnement de Messieurs Hervé DESJARDINS, Antoine SCHWIN et Cyril ENNEQUIN (**Annexe n°27**).

2.1.8.1.3. Situation hypothécaire

Le relevé de formalités délivré par le SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE DE BOBIGNY 1, délivré le 05 mai 2023 prorogé jusqu'au 14 mai 2024, fait état des inscriptions suivantes (**Annexe 6**) :

Nature et créancier	Montant	Date de validité
PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS Au Profit de BANQUE BCP Inscrit le17/11/2017	Principal : 689 000 € Accessoires : 137 800 € Taux intérêts : 2,40 %	15/11/2035
Hypothèque conventionnelle au Profit de BANQUE BCP Inscrite le 17/11/2017	Principal : 551 000 € Accessoires : 110 200 € Taux intérêts. : 2,40 %	15/11/2035

Les CÉDANTS déclarent que :

- La situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour ;
- La SOCIETE n'a pas été notifiée d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

L'absence de toute autre inscription grevant le Bien est une condition essentielle est déterminante du consentement des CESSIONNAIRES.

2.1.8.1.4. Situation locative

Les CÉDANTS déclarent que le Bien est actuellement donné à bail de droit commun du Code civil, en date du 29 juin 2017, ayant les caractéristiques suivantes (**Annexe 7**) :

- Locataire : Association ESSOR 93
- Durée : Du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2032 (Durée ferme)
- Destination : habitation

- Loyer annuel actuel : 158.410,40 € payable trimestriellement et d'avance
- Provision pour charges trimestrielle : 720 €
- Indexation : Indice National du Cout de l'indexation de l'INSEE
- Dépôt de garantie : 34.380 € (non révisable)

Les CÉDANTS déclarent :

- Qu'il n'existe pas d'arriéré de loyer et/ou charges ;
- Que le dépôt de garantie a été parfaitement réglé par le locataire et encaissé par la SOCIETE ;
- Qu'aucun autre droit d'occupation, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- Qu'à sa connaissance, aucune infraction aux clauses et conditions du bail de location n'a été commise, par le locataire ;
- Qu'il n'existe aucun litige avec le locataire qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige contre le locataire, une copropriété mitoyenne ou avec un occupant des immeubles mitoyens ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le locataire.

2.1.8.1.5. Autres Déclarations des CÉDANTS

LES CÉDANTS déclarent, chacun en ce qui le concerne que :

- Le bien n'a fait l'objet, d'aucun litige ou procédure contentieuse le concernant directement ou indirectement ou concernant son utilisation et qu'il n'existe à ce jour aucun litige en cours.

  Plus particulièrement, il n'existe aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- La SOCIETE n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture ni aucune réclamation de tiers remettant en cause la consistance actuelle du bien, et fondée, soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation ;

- Le bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation ou d'habiter d'aucun arrêté de péril, ni mesure de séquestre ou de confiscation ;

- Qu'aucune injonction de travaux ne lui a été signifiée par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité ;

- Qu'il n'a reçu aucune contestation de la part de l'administration quant à la conformité du Bien par rapport à sa destination administrative, telle que résultant des articles R. 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- Qu'à sa connaissance, aucun sinistre ne s'est réalisé ou n'a été déclaré auprès de la compagnie d'assurance auprès de laquelle le bien est assuré, au cours des 36 derniers mois ;

- Qu'ils n'ont pas connaissance de sinistres antérieurs à ce jour et non réglés, affectant le bien et dont l'origine proviendrait du bien ;

- Que tous les travaux qui auraient été réalisés par la SOCIETE l'ont été conformément aux règles d'urbanisme applicables et aux autorisations nécessaires obtenues préalablement par la SOCIETE ;

- Que lesdits travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art, et par des entreprises convenablement assurées, la SOCIETE ayant pour sa part souscrit toutes les polices d'assurance lui incombant, et le cas échéant une Police Dommage-ouvrage ;

- Que la SOCIETE n'a pas conféré un droit quelconque sur le bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité ;

- Que la SOCIETE n'a conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le bien ;

- La SOCIETE n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le bien objet des présentes ;

- La SOCIETE n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le bien ;

- Que le bien est régulièrement assuré auprès de la compagnie AXA France IARD (**Annexe 8**) et que lesdites Polices sont suffisantes au regard de la valeur du bien et de son utilisation ;

ACTE D'AVOCAT

- Que la SOCIETE s'acquitte régulièrement de toutes les charges fiscales afférentes au bien ;

- Que la SOCIETE est à jour du paiement des factures liées à ses contrats de distribution et de fourniture ;

- Que la SOCIETE a souscrit un contrat de gestion immobilière auprès de la société S.A.S LOGERIM- AXISTIS, dont le siège est à PARIS (75008), 5, rue Robert Estienne, et qu'elle est à jour du paiement des factures liées à ce contrat.

  Par courriel du 11 décembre 2025, la société LOGERIM- AXISTIS a accepté de rompre son contrat par anticipation. Toutes les éventuelles conséquences financières pouvant en résulter demeureront à leur charge exclusive des CEDANTS.

- S'agissant des servitudes et périmètres :

  - Les CÉDANTS déclarent qu'à leur connaissance le bien ne comporte aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi, du titre de propriété du CÉDANT.

  - Qu'il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré le 5 mai 2023 que (**Annexe 9**) :

    - Le bien est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique. Dès lors et en application des dispositions de L. 621-32 du Code du patrimoine, une autorisation spéciale est requise pour tout projet de travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

    - Le bien est situé dans le champ d'application du droit de Préemption Urbain Renforcé, et que son aliénation est soumise à la purge du droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

      A cet égard, les CÉDANTS déclarent qu'une Déclaration d'intention d'aliéner a été régularisée pour leur compte, par courrier en date du 29 juillet 2025, distribué le 31 juillet suivant (**Annexe 28**).

      Le titulaire du droit de préemption ayant gardé silence dans le délai de deux mois qui lui était imparti, celui-ci est réputé avoir renoncé à son droit conformément aux dispositions de l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme.

ACTE D'AVOCAT

- Les CÉDANTS déclarent en tout état de cause, qu'à leur connaissance le bien n'est pas visé par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et n'est pas situé dans un îlot insalubre, n'est pas frappé d'un arrêté de péril et/ou d'expropriation, d'une enquête préalable à une expropriation, n'est pas situé dans zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation, ni dans une zone d'aménagement concerté ou réservé pour un public, un espace libre public ou en compensation d'espace libre.

➲ S'agissant des diagnostics techniques (**Annexe 10**) :

- Lutte conte le saturnisme : Le bien a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique. Les CÉDANTS déclarent en outre, qu'à leur connaissance aucun occupant du bien n'a été atteint de saturnisme.

- Règlementation relative à l'amiante : le bien entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique. Les CÉDANTS déclarent que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même Code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 10 juillet 2023.

- Termites : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'ils n'ont pas connaissance de la présence de tels insectes.

- Mérules : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation. Ceux-ci déclarent que la SOCIETE n'a réalisé aucun traitement anti-mérule, n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans le bien.

- Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz : Les CÉDANTS déclarent qu'à leur connaissance le bien n'est pas équipé d'une installation fixe de gaz.

- Risques naturels, miniers et technologiques : Les CÉDANTS déclarent que le bien objet des présentes est situé sur une commune figurant sur la liste établie par le Préfet du département en application de l'article L-125-5 III du Code de l'Environnement comme ayant fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé ou prescrit, d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé ou prescrit ou d'un Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé ou prescrit, le(s) risque(s) pris en compte étant :
  - sécheresse / argile : Aléa fort
  - zone de sismicité de niveau 1 (aléa très faible)

- Diagnostic de performance énergétique : Les CÉDANTS déclarent que le bien entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'un diagnostic de performance énergétique a été établi par SDI EXPERTISE le 12 mai 2023, duquel il ressort que le bien a été classé en classe E.

- État de l'installation intérieure d'électricité : Il résulte d'un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 10 juillet 2023 que l'installation ne présente aucune anomalie.

- Raccord au réseau d'assainissement : Les CÉDANTS déclarent que le bien est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau. Les CÉDANTS déclarent avoir réalisés les travaux tels que détaillés dans la facture en date du 12 mars 2020, et celle du 15 février 2023. Aucune visite de contrôle de conformité n'a eu lieu postérieurement aux travaux

- Cuve : Les CÉDANTS déclarent qu'il existe une cuve à fioul enterrée, laquelle est en état de fonctionnement.

➲ Que de manière générale, le bien ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition par la SOCIETE, pour quelque cause que ce soit, à l'exception des inscriptions figurant à l'état hypothécaire précité.

2.1.8.2. Concernant la société SCI FOUR HOME BONDY

La société SCI FOUR HOME BONDY est propriétaire d'un seul et unique bien immobilier, dont l'acquisition est intervenue par Acte authentique reçu le 15 décembre 2016, par Maître Alain PASQUIER, Notaire associé de la SCP Alain PASQUIER sis [redacted] moyennant le paiement du principal de 450.000 € **(Annexe 11)**.

2.1.8.2.1. Désignation

ACTE D'AVOCAT

Sur la commune de **BONDY (Seine-Saint-Denis) 19 rue Cronstadt.**

Dans l'ensemble immobilier en copropriété, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AH	33	19 rue Cronstadt		04	03

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)
En rez-de-chaussée, un garage numéro 1 pour voiture automobile.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre cent quatre vingt dix/millièmes (490/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO DEUX (2)
En rez-de-chaussée, un garage numéro 2 pour voiture automobile.

Et les trente cinq/millièmes (35/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les cinq cent dix/millièmes (510/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO TROIS (3)
Au rez-de-chaussée, un appartement comprenant un escalier extérieur situé en façade, une entrée, un séjour, un salon, deux chambres, une salle de bains, un lavabo, w.c, une cuisine et placards.

Et les trois cent quinze/millièmes (315/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois cent trente neuf/millièmes (339/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO QUATRE (4)
Au premier étage, un appartement comprenant : une cuisine, un séjour, un lavabo, w.c, deux chambres, une salle de bains et placards.

Et les trois cent seize/millièmes (316/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois cent quarante/millièmes (340/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO CINQ (5)

ACTE D'AVOCAT

Au deuxième étage, un appartement comprenant : une entrée, trois chambres, un lavabo, w.c. et placards.

Et les cent quatre vingt sept/millièmes (187/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux cent un/millièmes (201/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO SIX (6)
Au deuxième étage, un appartement comprenant :, une pièce et une cuisine.

Et les cinquante neuf/millièmes (59/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les soixante trois/millièmes (63/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO SEPT (7)
Un water-closets.

Et les quatre/millièmes (4/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre/millièmes (4/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO HUIT (8)
Au troisième étage, un grenier.

Et les dix sept/millièmes (17/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les dix huit/millièmes (18/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO NEUF (9)
Au sous-sol, une cave.

Et les deux/millièmes (2/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO DIX (10)
Au sous-sol, une cave.

Et les trois/millièmes (3/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les trois/millièmes (3/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO ONZE (11)
Au sous-sol, une cave.

Et les douze/millièmes (12/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les treize/millièmes (13/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO DOUZE (12)
Au sous-sol, une cave.

Et les seize/millièmes (16/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les dix sept/millièmes (17/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Il sera précisé que la réunion de tous les lots entre les mains de la SOCIETE a de facto entraîné de plein droit, la disparition de la copropriété.

Les CÉDANTS déclarent néanmoins, qu'à leur connaissance, le Syndicat des copropriétaires n'a pas fait l'objet d'opération de liquidation.

2.1.8.2.2. Financement

L'acquisition du bien et la réalisation de travaux d'aménagement sont intervenues notamment au moyen d'un prêt CED IMO ENTR. BCP -TX FIXE -DA DT n°9831065 consenti par la BANQUE BCP (*RCS PARIS n°433 961 174*) par acte du 15 novembre 2016, d'un montant principal de 700.000 €, productif d'intérêts au taux fixe de 2,40% l'an, remboursable en 180 mois, du 15 décembre 2018 au 15 novembre 2033 (**Annexe 12**).

Les CÉDANTS déclarent que :

- La SOCIETE est à jour du paiement des échéances de prêt et de ses accessoires et de manière générale, que les conditions contractuelles dudit contrat sont respectées.

- La SOCIETE n'a jamais reçu de mise en demeure de la part de la Banque et que celle-ci n'a jamais fait application de la clause contractuelle de déchéance de terme.

- Le tableau d'amortissement communiqué n'a pas été modifié.

Les CÉDANTS déclarent que le prêt contient une clause de « *Déchéance du Terme* » aux termes de laquelle :

> « *Le prêt pourra être résilié, ce qui implique qu'aucune utilisation ne pourra plus être demandée et que la somme prêtée en principal et intérêts ainsi que toutes sommes dues au Prêteur, à quelque titre que ce soit deviendront immédiatement exigibles sans sommation, mise en demeure ou formalité préalable, quinze jours*

après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :
(...)

- *Modification significative de l'actionnariat de l'Emprunteur, ayant pour conséquence notamment, de cédé, le contrôle à un tiers, sauf accord préalable du Prêteurs* ».

Par courrier en date du 19 novembre 2025, la BANQUE BCP a notamment consenti (***i***) aux cessions de TITRES constatées par les présentes avec renonciation à la clause de déchéance de terme et (***ii***) à la levée des actes de cautionnement de Messieurs Hervé DESJARDINS, Antoine SCHWIN et Cyril ENNEQUIN (**Annexe n°27**).

2.1.8.2.3. Situation hypothécaire

Le relevé de formalités délivré par le SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE DE BOBIGNY 1, le 5 mai 2023 prorogé jusqu'au 14 mai 2024, fait état des inscriptions suivantes (**Annexe 13**) :

Nature et créancier	**Montant**	**Date de validité**
PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS Au Profit de BANQUE BCP Inscrit le 17/11/2016	Principal : 450 000 € Accessoires : 90.000 € Taux intérêts : 2,40 %	15/11/2034
Hypothèque conventionnelle au Profit de BANQUE BCP Inscrite le 17/11/2016	Principal : 250 000 € Accessoires : 50.000 € Taux intérêts. : 2,40 %	15/11/2034

Les CÉDANTS déclarent que :

- La situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour ;
- La SOCIETE n'a pas été notifiée d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

L'absence de toute autre inscription grevant le bien est une condition essentielle est déterminante du consentement des CESSIONNAIRES.

2.1.8.2.4. Situation locative

Les CÉDANTS déclarent que le bien est actuellement donné à bail de droit commun du Code civil, en date du 7 juillet 2016 (modifié par deux avenants postérieurs), ayant les caractéristiques suivantes (**Annexe 14**) :

- Locataire : Association EMPREINTES ;
- Durée : Du 28 février 2017 au 27 février 2032 (Durée ferme) ;
- Destination : habitation ;
- Loyer annuel actuel : 87.098,60 € payable trimestriellement et d'avance ;
- Provision pour charges Trimestrielle : 750 € ;
- Indexation : Indice National du Cout de l'indexation de l'INSEE ;
- Dépôt de garantie : 6.500 € (non révisable) ;

Les CÉDANTS déclarent :

- Qu'il n'existe pas d'arriéré de loyer et/ou charges ;
- Que le dépôt de garantie a été parfaitement réglé par le locataire et encaissé par la SOCIETE ;
- Qu'aucun autre droit d'occupation, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- Qu'à sa connaissance aucune infraction aux clauses et conditions du bail de location n'a été commise, par le locataire ;
- Qu'il n'existe aucun litige avec le locataire qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige contre le locataire, une copropriété mitoyenne ou avec un occupant des immeubles mitoyens ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le locataire.

2.1.8.2.5. Autres déclarations des CÉDANTS

Les CÉDANTS déclarent, chacun en ce qui le concerne que :

- Le bien n'a fait l'objet, d'aucun litige ou procédure contentieuse le concernant directement ou indirectement ou concernant son utilisation et qu'il n'existe à ce jour aucun litige en cours.

  Plus particulièrement, il n'existe aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- La SOCIETE n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture ni aucune réclamation de tiers remettant en cause la consistance actuelle du bien, et fondée, soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation ;

- Le bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation ou d'habiter d'aucun arrêté de péril, ni mesure de séquestre ou de confiscation ;

- Qu'il n'a reçu aucune contestation de la part de l'administration quant à la conformité du Bien par rapport à sa destination administrative, telle que résultant des articles R. 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- Qu'aucune injonction ne lui a été notifiée de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité ;

- Qu'à sa connaissance, aucun sinistre ne s'est réalisé ou n'a été déclaré auprès de la compagnie d'assurance auprès de laquelle le bien est assuré, au cours des 36 derniers mois ;

- Qu'ils n'ont pas connaissance de sinistres antérieurs à ce jour et non réglés, affectant le bien et dont l'origine proviendrait du bien ;

- Que tous les travaux qui auraient été réalisés par la SOCIETE l'ont été conformément aux règles d'urbanisme applicables et aux autorisations nécessaires obtenues préalablement par la SOCIETE ;

- Que lesdits travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art, et par des entreprises convenablement assurées, la SOCIETE ayant pour sa part souscrit toutes les polices d'assurance lui incombant, et le cas échéant une Police Dommage-ouvrage ;

- Que la SOCIETE n'a pas conféré un droit quelconque sur le bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité ;

ACTE D'AVOCAT

- Que la SOCIETE n'a conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le Bien ;

- La SOCIETE n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le bien objet des présentes ;

- La SOCIETE n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le bien ;

- Que le bien est régulièrement assuré auprès de la compagnie AXA France IARD **(Annexe 15)** et que lesdites polices sont suffisantes au regard de la valeur du bien et de son utilisation ;

- Que la SOCIETE s'acquitte régulièrement de toutes les charges fiscales afférentes au bien ;

- Que la SOCIETE a souscrit un contrat de gestion immobilière auprès de la société S.A.S LOGERIM, dont le siège est à [redacted] et qu'elle est à jour du paiement des factures liées à ce contrat.

  Par courriel du 11 décembre 2025, la société LOGERIM- AXISTIS a accepté de rompre son contrat par anticipation. Toutes les éventuelles conséquences financières pouvant en résulter demeureront à leur charge exclusive des CEDANTS.

- Que la SOCIETE est à jour du paiement des factures liées à ses contrats de distribution et de fourniture, le cas échéant ;

- S'agissant des servitudes et périmètres :

  - Les CÉDANTS déclarent qu'à leur connaissance, le bien ne comporte aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et ses modificatifs, ou de la loi et du titre de propriété du CÉDANT ;

  - Les CÉDANTS déclarent que le bien est situé dans le champ d'application du droit de Préemption Urbain, et que son aliénation est soumise à la purge du droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

    A cet égard, les CÉDANTS déclarent qu'une Déclaration d'intention d'aliéner a été régularisée pour leur compte, par courrier en date du 29 juillet 2025.

ACTE D'AVOCAT

Le 13 août 2025, le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à celui-ci (**Annexe 30**).

- Les CÉDANTS déclarent que le bien est situé dans le périmètre de l'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION de la Plaine de l'OURCQ ;

- Les CÉDANTS déclarent en tout état de cause, que le bien n'est pas visé par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et n'est pas situé dans un îlot insalubre, n'est pas frappé d'un arrêté de péril et/ou d'expropriation, d'une enquête préalable à une expropriation, n'est pas situé dans zone à urbaniser en priorité, ni dans secteur de rénovation, ni dans une zone réservée pour un public, un espace livre public ou en compensation d'espace libre.

➲ S'agissant des diagnostics techniques (**Annexe 16**) :

- Lutte conte le saturnisme : Un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 5 juillet 2023 fait apparaître des revêtements dégradés comme comportant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

- Règlementation relative à l'amiante : Les CÉDANTS déclarent que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 5 juillet 2023.

- Termites : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le Bien n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'ils n'ont pas connaissance de la présence de tels insectes.

- Mérules : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation. Ceux-ci déclarent que la SOCIETE n'a réalisé aucun traitement anti-mérule, n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans le bien.

- Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz : Les CÉDANTS déclarent que le bien est équipé d'une installation fixe de gaz. Les CÉDANTS déclarent que celle-ci ne comporte aucune anomalie, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 5 juillet 2023.

- Risques naturels, miniers et technologiques : Les CÉDANTS déclarent que le bien objet des présentes est situé sur une commune figurant sur la liste établie par le Préfet du département en application de l'article L-125-5 III du Code de l'Environnement comme ayant fait l'objet d'un Plan de Prévention des

Risques Naturels Prévisibles approuvé ou prescrit, d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé ou prescrit ou d'un Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé ou prescrit, le(s) risque(s) pris en compte étant :

- zone de sismicité de niveau 1 (aléa très faible)

- Diagnostic de performance énergétique : Les CÉDANTS déclarent que le bien entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'un diagnostic de performance énergétique a été établi par SDI EXPERTISE le 3 avril 2023, duquel il ressort que le bien a été classé en classe G.

- Etat de l'installation intérieure d'électricité : Il résulte d'un diagnostic établi par SDI EXPERTISES, le 5 juillet 2023 que l'installation ne présente aucune anomalie.

- Raccord au réseau d'assainissement : Les CÉDANTS déclarent que le bien est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau. Les CÉDANTS déclarent qu'il n'a pas été effectué de travaux susceptibles de modifier l'installation depuis l'acquisition des biens.

➲ Que de manière générale, le bien ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition par la SOCIETE, pour quelque cause que ce soit, à l'exception des inscriptions figurant à l'état hypothécaire précité.

2.1.8.3. Concernant la société SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

La société SCI FOUR HOME ROMAINVILLE est propriétaire d'un seul et unique bien immobilier, dont l'acquisition est intervenue par Acte authentique reçu le 24 novembre 2016, par Maître Alain PASQUIER, Notaire associé de la SCP Alain PASQUIER sis [redacted] moyennant le paiement du principal de 580.000 € **(Annexe 17)**.

2.1.8.3.1. Désignation

ACTE D'AVOCAT

Sur la commune de **ROMAINVILLE (Seine-Saint-Denis)** [redacted]
[redacted] et [redacted]

Dans l'ensemble immobilier en copropriété comprenant :

BATIMENT "A"
- situé à une dizaine de mètre de l'Avenue.
- élevé sur sous-sol partiel d'un rez-de-chaussée et de quatre étages avec auvent en façade.

BATIMENT "B"
- situé à gauche du précédent et occupe la limite gauche jusqu'en fond de parcelle.
- élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée.

BATIMENT "C"
- fait la continuité de l'arrière du bâtiment "A" jusqu'en fon de parcelle.

- élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée.

BATIMENT "D"
- est accolé à droite des bâtiments "A" et "C".
- est élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée.

JARDIN "E"
- occupant la partie droite de la copropriété, contigu aux bâtiment "A" et "D".

QUATRE PARKINGS "F"
- entre l'avenue et le bâtiment "A" à droite.

PASSGE "G"
- entre l'avenue et le bâtiment "A" à gauche.

ACTE D'AVOCAT

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AN	247	118 avenue Berlioz		07	80

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1)
Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local à usage d'activité.

Et les deux cent un/millièmes (201/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.
Et les cent trente neuf/millièmes (139/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT UN (101)
La totalité du Bâtiment B, à usage d'habitation, comprenant une entrée, un bureau, quatre chambres.

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.
Et les cent trois/millièmes (103/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)
La totalité du Bâtiment C, à usage d'habitation, comprenant un salon, un séjour/salle à manger, une salle d'eau, un dressing.

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.
Et les cent quatre/millièmes (104/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS CENT UN (301)
La totalité du Bâtiment D, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée à usage d'habitation, comprenant une cuisine ouverte, une chambre.

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment D.
Et les cinquante cinq/millièmes (55/1000èmes) des parties communes générales.

Observation étant ici faite que ce bâtiment est accolé à droite des bâtiments A et C.

LOT NUMERO QUATRE CENT UN (401)
Un jardin, et la jouissance exclusive du sol pour 198 m².

Et les vingt sept/millièmes (27/1000èmes) des parties communes générales.

Le VENDEUR déclare :
- que les lots 1, 101, 201 et 301 représentent l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble, tel qu'ils figurent au plan annexé au règlement de copropriété ci-après annexé,
- que tous les lots communiquent entre eux et que lors de son acquisition il avait été indiqué dans son titre de propriété *« qu'actuellement les lots vendus forment un plateau vide de tous aménagements intérieurs. Ils sont donc inutilisables et inhabitables en l'état sans travaux d'aménagement. »*

Qu'aux terme dudit acte il avait été constaté le transfert de permis de construire obtenu par son vendeur à son profit, valant changement de destination en usage activité/habitation.
Le VENDEUR déclare ne jamais avoir mis en œuvre ledit permis de construire, lequel est devenu caduque depuis.

Les CÉDANTS déclarent que le bien précité est soumis au régime de la copropriété, et que le Syndic en exercice est : DSB GESTION - 52, rue Piat 75020 PARISTél : [redacted] -Port : [redacted] Email : [redacted]

2.1.8.3.2. Financement

L'acquisition du bien et la réalisation de travaux d'aménagement sont intervenues au moyen d'un prêt CED IMO ENTR. BCP -TX FIXE -DA DT référencé 9831072 consenti par la BANQUE BCP (*RCS PARIS n°433 961 174*) par acte du 15 novembre 2016, d'un montant principal de 750.000 €, productif d'intérêts au taux fixe de 2,40% l'an, remboursable en 180 mois, du 15 janvier 2017 au 15 décembre 2033 (**Annexe 18**).

Les CÉDANTS déclarent que :

- La SOCIETE est à jour du paiement des échéances de prêt et de ses accessoires et de manière générale, que les conditions contractuelles dudit contrat sont respectées.

- La SOCIETE n'a jamais reçu de mise en demeure de la part de la Banque et que celle-ci n'a jamais fait application de la clause contractuelle de déchéance de terme.

- Le tableau d'amortissement communiqué n'a pas été modifié.

Les CÉDANTS déclarent que le prêt contient une clause de « *Déchéance du Terme* » aux termes de laquelle :

> « *Le prêt pourra être résilié, ce qui implique qu'aucune utilisation ne pourra plus être demandée et que la somme prêtée en principal et intérêts ainsi que toutes sommes dues au Prêteur, à quelque titre que ce soit deviendront immédiatement exigibles sans sommation, mise en demeure ou formalité préalable, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :*
> *(...)*
> - *Modification significative de l'actionnariat de l'Emprunteur, ayant pour conséquence notamment, de cédé, le contrôle à un tiers, sauf accord préalable du Prêteurs* ».

Par courrier en date du 19 novembre 2025, la BANQUE BCP a notamment consenti (***i***) aux cessions de TITRES constatées par les présentes avec renonciation à la clause de déchéance de terme et (***ii***) à la levée des actes de cautionnement de Messieurs Hervé DESJARDINS, Antoine SCHWIN et Cyril ENNEQUIN (**Annexe n°27**).

2.1.8.3.3. Situation hypothécaire

Le relevé de formalités délivré par le SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE DE BOBIGNY 1, le 5 mai 2023 prorogé jusqu'au 14 mai 2024, fait état des inscriptions suivantes (**Annexe 19**) :

Nature et créancier	**Montant**	**Date de validité**
PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS Au Profit de BANQUE BCP Inscrit le 28/11/2016	Principal : 580.000 € Accessoires : 87.000 € Taux intérêts : 2,40 %	15/12/2034
Hypothèque conventionnelle au Profit de BANQUE BCP Inscrite le 28/11/2016	Principal : 170.000 € Accessoires : 25.500 € Taux intérêts. : 2,40 %	15/12/2034

Les CÉDANTS déclarent que :

- La situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.
- La SOCIETE n'a pas été notifiée d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

L'absence de toute autre inscription grevant le bien est une condition essentielle est déterminante du consentement des CESSIONNAIRES.

2.1.8.3.4. Situation locative

Les CÉDANTS déclarent que le bien est actuellement donné à bail de droit commun du Code civil, en date du 7 juillet 2016 (modifié par un avenant du 27 septembre 2016) ayant les caractéristiques suivantes (**Annexe 20**) :

- Locataire : Association EMPREINTES ;
- Durée : Du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2031 (Durée ferme) ;
- Destination : habitation ;
- Loyer annuel actuel : 139.901,16€ payable trimestriellement et d'avance ;
- Provision pour charges trimestrielle : 1200€ ;
- Indexation : Indice National du Cout de l'indexation de l'INSEE ;
- Dépôt de garantie : 10.000 € (non révisable)

Les CÉDANTS déclarent :

- Qu'il n'existe pas d'arriéré de loyer et/ou charges ;
- Que le dépôt de garantie a été parfaitement réglé par le locataire et encaissé par la SOCIETE ;
- Qu'aucun autre droit d'occupation, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- Qu'à leur connaissance, aucune infraction aux clauses et conditions du bail de location n'a été commise, par le locataire ;
- Qu'il n'existe aucun litige avec le locataire qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige contre le locataire, une copropriété mitoyenne ou avec un occupant des immeubles mitoyens ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le locataire.

2.1.8.3.5. Autres déclarations des CÉDANTS

Les CÉDANTS déclarent, chacun en ce qui le concerne que :

- Le bien n'a fait l'objet, d'aucun litige ou procédure contentieuse le concernant directement ou indirectement ou concernant son utilisation et qu'il n'existe à ce jour aucun litige en cours.

  Plus particulièrement, il n'existe aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- La SOCIETE n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture ni aucune réclamation de tiers remettant en cause la consistance actuelle du bien, et fondée, soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation ;
- Le bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation ou d'habiter, d'aucun arrêté de péril, ni mesure de séquestre ou de confiscation ;
- Qu'aucune injonction de travaux n'a été reçue de l'autorité administrative pour péril ou insalubrité ;

- Qu'il n'a reçu aucune contestation de la part de l'administration quant à la conformité du Bien par rapport à sa destination administrative, telle que résultant des articles R. 151-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- Qu'à sa connaissance, aucun sinistre ne s'est réalisé ou n'a été déclaré auprès de la compagnie d'assurance auprès de laquelle le bien est assuré, au cours des 36 derniers mois, à l'exception d'un sinistre sur le porche d'entrée, lequel a été reconstruit à l'identique ;

- Qu'il n'a pas connaissance de sinistres antérieurs à ce jour et non réglés, affectant le bien et dont l'origine proviendrait du bien ;

- Que tous les travaux qui auraient été réalisés par la SOCIETE l'ont été conformément aux règles d'urbanisme applicables et aux autorisations nécessaires obtenues préalablement par la SOCIETE ;

- Que lesdits travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art, et par des entreprises convenablement assurées, la SOCIETE ayant pour sa part souscrit toutes les polices d'assurance lui incombant, et le cas échéant une Police Dommage-ouvrage ;

- Que la SOCIETE n'a pas conféré un droit quelconque sur le bien dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité ;

- Que la SOCIETE n'a conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le bien ;

- La SOCIETE n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le bien objet des présentes ;

- La SOCIETE n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le bien ;

- Que le bien est régulièrement assuré auprès de de la compagnie AXA France IARD (**Annexe 21**) et que lesdites polices sont suffisantes au regard de la valeur du bien et de son utilisation.

- Que la SOCIETE a souscrit un contrat de gestion immobilière auprès de la société S.A.S LOGERIM, dont le siège est à [redacted] et qu'elle est à jour du paiement des factures liées à ce contrat.

  Par courriel du 11 décembre 2025, la société LOGERIM- AXISTIS a accepté de rompre son contrat par anticipation. Toutes les éventuelles conséquences

financières pouvant en résulter demeureront à leur charge exclusive des CEDANTS.

- Que la SOCIETE s'acquitte régulièrement de toutes les charges fiscales afférentes au bien ;

- Que la SOCIETE est à jour du paiement des factures liées à ses contrats de distribution et de fourniture, le cas échéant ;

- S'agissant des servitudes et périmètres :

  - Les CÉDANTS déclarent qu'à leur connaissance, le bien ne comporte aucune servitude, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi, du règlement de copropriété et ses modificatifs, ou du titre de propriété ;

  - Qu'il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré le 9 mai 2023 que (**Annexe 22**) :

    - Le bien est situé dans le champ d'application du droit de Préemption Urbain Renforcé, et que son aliénation est soumise à la purge du droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

      À cet égard, les CÉDANTS déclarent qu'une Déclaration d'intention d'aliéner a été régularisée pour leur compte, par courrier en date du 29 juillet 2025, distribué le 4 août suivant. (**Annexe 30**).

      Le titulaire du droit de préemption ayant gardé silence dans le délai de deux mois qui lui était imparti, celui-ci est réputé avoir renoncé à son droit conformément aux dispositions de l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme.

    - Le bien est situé dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) limitant la création de surface de plancher à 50 m² jusqu'au 1er juin 2025.

  - Les CÉDANTS déclarent en tout état de cause, que le bien n'est pas visé par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et n'est pas situé dans un îlot insalubre, n'est pas frappé d'un arrêté de péril et/ou d'expropriation, d'une enquête préalable à une expropriation, n'est pas situé dans zone à urbaniser en priorité, ni dans un secteur de rénovation, ni dans une zone réservée pour un public, un espace livre public ou en compensation d'espace libre ;

ACTE D'AVOCAT

➲ S'agissant des diagnostics techniques (**Annexe 23**) :

- Lutte conte le saturnisme : Le bien a été construit après le 1er janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique. Les CÉDANTS déclarent en outre, qu'à leur connaissance, aucun occupant du bien n'a été atteint de saturnisme.

- Règlementation relative à l'amiante : Les CÉDANTS déclarent que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par GENERAL DES DIAGNOSTICS, le 20 février 2015.

- Termites : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'ils n'ont pas connaissance de la présence de tels insectes.

- Mérules : Les CÉDANTS déclarent qu'à ce jour le bien n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation. Ceux-ci déclarent que la SOCIETE n'a réalisé aucun traitement anti-mérule, n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans le bien.

- Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz : Les CÉDANTS déclarent que le bien n'est pas équipé d'une installation fixe de gaz.

- Risques naturels, miniers et technologiques : Les CÉDANTS déclarent que le bien objet des présentes est situé sur une commune figurant sur la liste établie par le Préfet du département en application de l'article L-125-5 III du Code de l'Environnement comme ayant fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé ou prescrit, d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé ou prescrit ou d'un Plan de Prévention des Risques Miniers approuvé ou prescrit, le(s) risque(s) pris en compte étant :
  - zone de sismicité de niveau 1 (aléa très faible)

- Diagnostic de performance énergétique : Les CÉDANTS déclarent que le bien entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'un diagnostic de performance énergétique a été établi par SDI EXPERTISE le 3 avril 2023, duquel il ressort que le bien a été classé en classe C.

- État de l'installation intérieure d'électricité : Les CÉDANTS déclarent que l'installation ne présente aucune anomalie, ainsi qu'il résulte du rapport établi par SDI EXPERTISE le 3 avril 2023.

- Raccord au réseau d'assainissement : Les CÉDANTS déclarent que le bien est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau. Les CÉDANTS déclarent que ce réseau n'est pas conforme.

➲ Que de manière générale, le bien ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition par la SOCIETE, pour quelque cause que ce soit, à l'exception des inscriptions figurant à l'état hypothécaire précité.

2.1.9. Propriété intellectuelle

Les CÉDANTS déclarent que :

➲ Les SOCIÉTÉS sont propriétaire ou dispose sans restriction ni réserve de leurs dénominations sociales et noms commerciaux, pour lesquelles ni les Cédants, ni un tiers ne bénéficient d'un droit quelconque de revendication ou d'utilisation ;

➲ Les SOCIÉTÉS n'ont fait l'objet d'aucune action en contrefaçon ou en concurrence déloyale, du fait de l'utilisation de leur dénomination sociale, tant sous forme verbale, semi-figurative ou figurative ;

➲ Les SOCIÉTÉS n'ont pas directement ou indirectement porté atteinte aux droits de propriété industrielle et/ou intellectuelle de tiers.

2.1.10. Autorisations

Les CÉDANTS déclarent que les SOCIÉTÉS exploitent leurs affaires et leurs biens conformément à la réglementation en vigueur et à leurs statuts.

Les agréments, autorisations, permis administratifs, et le cas échéant, nécessaires à l'exploitation licite de ses activités ont été obtenus et sont pleinement en vigueur.

2.1.11. Contrats

Les CÉDANTS déclarent que :

➲ Les SOCIÉTÉS n'ont commis aucun manquement aux obligations qui résultent des contrats qui les engagent, n'ont pas entrepris d'y mettre fin dans des conditions pouvant entraîner la mise à la charge des SOCIÉTÉS d'indemnité quelconque, n'ont pas connaissance d'un manquement de l'autre partie ou n'ont pas été informés de la

volonté de cette autre partie de mettre fin à l'un quelconque d'entre eux ou de le modifier à des conditions moins favorables pour les SOCIÉTÉS ;

- Les cessions des Titres des SOCIÉTÉS au profit des CESSIONNAIRES ne sont pas de nature à entraîner, notamment en raison d'une stipulation contractuelle :

  - Soit la résiliation, soit une modification substantielle des contrats conclus par les SOCIÉTÉS, sauf les réserves exposées aux présentes ;
  - Une annulation de subvention ou prime ;
  - Une modification, annulation ou révocation de l'un quelconque des permis, agréments et autorisations nécessaires à l'exercice licite de leurs activités par les SOCIÉTÉS ou d'un quelconque régime fiscal de faveur, qu'il résulte ou non d'un agrément ;
  - L'inscription ou la constitution conventionnelle de gages ou d'une sûreté quelconque sur les actifs des SOCIÉTÉS.

- Il n'existe aucun accord limitant la liberté concurrentielle des SOCIÉTÉS.

2.1.12. Prêt | Caution | Trésorerie | Location-financière

Les CÉDANTS déclarent que :

- Les SOCIÉTÉS n'ont pas consenti de prêts, garanties, cautions, subventions à fonds perdus, avances ou abandons de créances à tout tiers ou en faveur de tout tiers quelconque, y compris les CÉDANTS, ou de sociétés dont les CÉDANTS seraient le dirigeant, l'actionnaire ou l'associé ;

- Les SOCIÉTÉS ne sont parties à aucun autre contrat d'emprunt, de prêt, de garantie, sauf ceux expressément déclarés par les CÉDANT aux termes des présentes ;

- Les SOCIÉTÉS n'ont pas acquis ou pris en crédit-bail ou location financière, un bien immobilier, équipement ou matériel, outillage ou immobilisation quelconque ;

- La SOCIÉTÉS ne sont parties à aucun contrat, pour l'achat par elle ou auprès d'elle, de tous produits, équipements ou services, sauf pour son exploitation courante.

Les CÉDANTS s'engagent à laisser les trésoreries existantes (hors opérations courantes et frais, débours et honoraires liés au présent acte et aux cessions à intervenir en cas de réalisation des conditions convenues) dans les SOCIÉTÉS au moment de la réitération des présentes, lesquelles trésoreries ne feront donc l'objet d'aucun remboursement de la part des CESSIONNAIRES.

La liste des comptes bancaires des SOCIÉTÉS et les 2 derniers relevés bancaires sont annexés aux présentes (**Annexes 25 et 26**)

2.1.13. Personnel | Rémunération

Les CÉDANTS déclarent que les SOCIÉTÉS n'emploient aucun salarié.

Le présent engagement est conclu notamment à la condition, considérée comme essentielle et déterminante de l'engagement des CESSIONNAIRES, que les renseignements ci-dessus soient rigoureusement exacts.

2.1.14. Assurances

Les CÉDANTS déclarent que les SOCIÉTÉS sont à jour du paiement des primes et ont respecté les clauses contractuelles prévues par les contrats d'assurance ci-dessus visés, concernant les BIENS IMMOBILIERS.

Aucune notification de résiliation, de litige ou d'augmentation de prime (autres que les révisions normales) n'a été faite ou n'est prévisible au titre de l'une quelconque de ces polices.

Toutes les clauses de ces polices sont respectées par les SOCIÉTÉS.

2.1.15. Absence de dons ou avantages assimilables

Les CÉDANTS déclarent que ni les SOCIÉTÉS, ni aucun de leurs associés, dirigeants, salariés ou mandataires, n'ont donné ni approuvé de dons ou d'avantages assimilables à des dons non fiscalement déductibles à un client, fournisseur, fonctionnaire employé par l'Etat ou les collectivités locales, ou à un tiers lié à l'une de ces personnes dans le cadre d'un contrat ou de toute opération menée par les SOCIÉTÉS.

2.1.16. Responsabilité pénale

Les CÉDANTS déclarent que :

- Qu'aucun acte susceptible d'engager la responsabilité pénale des SOCIÉTÉS au sens des lois et règlements en vigueur n'a été commis par ses dirigeants sociaux ;

- Qu'aucune procédure pénale n'a été engagée à l'encontre des dirigeants des SOCIÉTÉS qui soit susceptible d'engager la responsabilité pénale de ces dernières en tant que coauteur ou complice de l'infraction poursuivie ;

ACTE D'AVOCAT

- Qu'aucune poursuite pénale n'a été engagée directement à l'encontre des SOCIÉTÉS ;

- Que le casier judiciaire des SOCIÉTÉS est totalement vierge.

2.1.17. Litiges

Les CÉDANTS déclarent que les SOCIÉTÉS ne se trouvent pas impliquées dans un quelconque litige ou action judiciaire ou enquête administrative ou dans toute procédure administrative ou judiciaire concernant les SOCIÉTÉS ou l'un quelconque de leurs biens et qu'à leur connaissance, aucune action, enquête ou procédure similaire ne risque d'être engagée.

2.1.18. Période transitoire

Les CÉDANTS déclarent que pendant la période s'étant écoulée entre la signature de la Promesse de cession des TITRES des SOCIÉTÉS du 23 juillet 2025 et la date de signature des Présentes :

- N'avoir pas aliéné et/ou transféré sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des Titres, objets des présentes ;

- N'avoir consenti aucun nantissement, privilège ou autre droit de priorité concernant lesdits Titres ;

- Que la gestion des SOCIÉTÉS a été réalisée avec la diligence et la prudence nécessaire et qu'elles ont poursuivi leurs activités dans le cours normal des affaires comme par le passé, sans modification de ses pratiques antérieures.

- Que les SOCIÉTÉS :

  - N'ont pas régularisé de nouvelle convention comportant des engagements postérieurs à la Date de réalisation, qui dépasserait le cadre d'une telle gestion ;

  - Aucune modification n'a été apportée au capital des SOCIÉTÉS ou à leurs statuts ;

  - N'ont procédé à aucun recrutement de personnel ;

  - N'ont pas procédé à l'acquisition, cession ou nantissement de tout actif ;

ACTE D'AVOCAT

- N'ont participé à aucune opération de fusion, scission, apport partiel d'actifs ou transformation de la Société en société d'une autre forme ;
- N'ont procédé à aucune réorganisation ou dissolution ou mise en place d'un plan quelconque de liquidation ou de dissolution ou procédure similaire ;
- N'ont pas mis fin à leurs relations avec leurs partenaires commerciaux et financiers ;
- N'ont souscrit à aucun emprunt, prêt ou autre engagement augmentant leur endettement financier ;
- N'ont souscrit à aucune caution, garantie, engagement hors bilan, ou charge sur les actifs ;
- N'ont réalisé aucun changement concernant les contrats importants ou aux relations commerciales avec leurs clients ou fournisseurs, raisonnablement susceptible d'avoir un impact sur l'activité des SOCIÉTÉS ;
- N'ont régularisé aucune transaction concernant la survenance d'un litige ;

➲ Qu'il n'a été procédé à aucune Décision de distribution ou de mise en paiement de toute réserve, report à nouveau, de tout dividende, en espèces, acompte sur dividende ou toute autre forme de rémunération de capital ;

➲ Qu'ils se sont consacrés à la gestion des SOCIÉTÉS de telle façon que leur prospérité et leur image ne soient pas altérées ;

➲ Qu'ils n'ont rien fait qui puisse être contraire aux intérêts des SOCIÉTÉS ;

➲ Qu'ils ont maintenu dans leur état qui était celui existant au 23 juillet 2025, tous les actifs des SOCIÉTÉS.

2.1.19. Portée des déclarations

Les CÉDANTS reconnaissent que les CESSIONNAIRES ont conclu les présentes en considération des déclarations faites, lesquelles constituent une condition essentielle et déterminante de la conclusion du présent acte.

De plus, les CÉDANTS déclarent que :

- Toutes les informations figurant dans les présentes sont exactes, complètes, sincères et n'omettent aucune donnée essentielle à la date des présentes.

- Il n'existe aucun fait connu d'eux, qu'ils n'aient pas communiqué aux CESSIONNAIRES avant la signature des présentes, susceptible d'affecter de manière substantielle les actifs, biens, activités, opérations et conditions d'exploitation des SOCIÉTÉS.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que les Annexes sont données à titre de seule information et ne limitent ni l'application, ni l'étendue des engagements des CÉDANTS au titre des Présentes.

2.2. Déclaration des CESSIONNAIRES :

Les CESSIONNAIRES déclarent chacun en ce qui le concerne :

- Connaître parfaitement le fonctionnement des SOCIÉTÉS, mais également des immeubles détenus par ces dernières, et avoir reçu préalablement à la signature des présentes, toutes les informations contractuelles, juridiques et comptables relatives auxdites SOCIÉTÉS ;

- Que les indications figurant en tête des présentes le concernant, sont exactes ;

- Qu'il jouit de la plénitude de ses droits et capacités et avoir la pleine capacité juridique civile et commerciale pour s'engager aux fins des présentes ;

- Être dûment constitué et immatriculé conformément au droit qui lui est applicable et disposer de tous pouvoirs et capacités à l'effet de conduire ses activités ;

- Que son représentant légal, signataire des présentes, a été valablement désigné par les organes sociaux compétents et qu'il est dûment habilité pour la signature des présentes, de telle sorte qu'aucune autorisation complémentaire ne soit désormais requise ;

- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;

- Qu'il n'a fait l'objet ni d'une déclaration de cessation de paiements, ni d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et n'est pas susceptible de l'être ; il n'est pas actuellement sous le contrôle ou soumis à l'enquête d'un administrateur judiciaire ; il n'est pas frappé par les mesures concernant l'assainissement des professions commerciales ou industrielles ou au blanchiment

de capitaux et dans sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre acquisition des Titres ;

- Qu'il n'existe aucun chef d'empêchement à la jouissance des Titres, objets de la présente Cession, compte tenu de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance ;

- Que la conclusion et l'exécution de la présente convention ainsi que la réalisation des opérations qui y sont envisagées ne constituent pas une violation d'une décision judiciaire ou administrative le concernant, d'un quelconque accord, contrat ou obligation souscrit par lui ou qui lui serait opposable ;

- Qu'il n'existe de son chef, aucune restriction d'ordre légal, statutaire ou contractuel à l'exécution des présentes ;

- Qu'il est résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

- Avoir la pleine capacité juridique pour s'engager aux fins des présentes.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DE LA CESSION

La cession a lieu aux garanties, charges et conditions légales dont les CÉDANTS ne peuvent pas s'exonérer, ainsi qu'aux déclarations et garanties stipulées par les présentes, et dans la Convention de Garantie, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

7.1. Date de réalisation

Les Cessions et le transfert de propriété et des risques des TITRES cédés des SOCIÉTÉS, et l'entrée en jouissance, sont fixées à la signature des Présentes.

Les CESSIONNAIRES, à compter de la date de la cession, sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés aux Titres cédés dans les mêmes conditions que les anciens associés.

Il est expressément convenu entre les Parties soussignées que toute distribution ou appréhension de résultat des SOCIÉTÉS, réalisées après cette date, appartiendra aux CESSIONNAIRES.

ACTE D'AVOCAT

7.2. Prix de cession

7.2.1. Montant

7.2.1.1. Concernant la SCI FOUR HOME LE RAINCY

La cession des Titres de la Société FOUR HOME LE RAINCY, a lieu moyennant le versement comptant par les CESSIONNAIRES du Prix de **610.000 € (*six cent dix mille euros*)**, réparti entre les CÉDANTS au prorata du nombre de Titres cédés par chacun d'eux, à savoir :

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC : pour la cessio[redacted] 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propr[redacted] numérotées de 1 à 500 : [redacted]*is cent cinq mille euros*)

Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la ces[redacted] de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pl[redacted] propriété, numérotées de 501 à 750 : [redacted]*cent ille cinq cents euros*)

Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 : 61.000 € (*soixante et un mille euros*)
Dont 244 € à la charge d'ENOWE.

Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la[redacted] de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales [redacted] propriété, numérotées de 751 à 1.000 : [redacted]
Dont 366 € à la charge d'ENOWE.

7.2.1.2. Concernant la SCI FOUR HOME BONDY

La cession des Titres de la Société FOUR HOME BONDY, a lieu moyennant le versement comptant du Prix de **380.000 € (*trois cent quatre-vingt mille euros*)**, réparti entre les CÉDANTS au prorata du nombre de Titres cédés par chacun d'eux, à savoir :

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC : pour la cession de 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 : 190.000 € (*cent quatre-vingt-dix mille euros*)

Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 : 95.000 € (*quatre-vingt-quinze mille euros*)

Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 : 38.000 € (*trente-huit mille euros*)
Dont 152 € à la charge d'ENOWE.

Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la [redacted] de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales e[redacted] propriété, numérotées de 751 à 1.000 : [redacted]quante-[redacted]q cents [redacted]a charge d'ENOWE.

ACTE D'AVOCAT

7.2.1.3. Concernant la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

La cession des Titres de la Société FOUR HOME ROMAINVILLE a lieu moyennant le versement comptant du Prix de **810.000 € (*huit cent dix mille euros*)**, réparti entre les CÉDANTS au prorata du nombre de Titres cédés par chacun d'eux, à savoir :

Soit pour la FINANCIERE DHEC : pour la cession de 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 :	405.000 € (*quatre cent cinq mille euros*)
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 :	202.500 € (*deux cent deux mille cinq cents euros*)
Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 :	81.000 € (*quatre-vingt-un mille euros*) Dont 324 € à la charge d'ENOWE.
Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000 :	121.500 € (*cent vingt et un mille cinq cents euros*) Dont 486 € à la charge d'ENOWE.

7.2.2. Modalités de paiement du prix et déclarations

7.2.2.1. Le Prix de cession des Titres cédés de chacune des SOCIÉTÉS, soit la somme totale de 1.800.000 € (*un million huit cent mille euros*), a été payé comptant par les CESSIONNAIRES, au moyen de deux virements bancaires ordonnés et reçus le 29 décembre 2025 au profit de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, sur le sous-compte ouvert au profit de la Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires.

Les CÉDANTS, chacun en ce qui le concerne, consentent aux CESSIONNAIRES, bonne et valable quittance, sans réserve, du paiement du Prix de cession des Titres des SOCIÉTÉS.

7.2.2.2. Les CESSIONNAIRES déclarent que :

- Le prix de cession a été payé en totalité au moyen de leurs fonds propres ;
- Les frais, droits et honoraires d'acquisition seront réglés au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 672-4 du Code Monétaire et Financier dont les CESSIONNAIRES déclarent avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Par ailleurs, les Parties soussignées affirment expressément, 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, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

7.2.3. Modalités de distribution du prix

7.2.3.1. En raison de la mise en place du Séquestre dans le cadre de la Convention de garantie (*Article 7.3. des Présentes*) et de la nécessité de procéder à la Levée des inscriptions/ Saisies sur les Titres (*Article 7.4 des Présentes*), le Prix de cession n'est pas en totalité restituable aux CEDANTS.

Le Prix sera donc restitué selon modalités et conditions prévues aux présentes, dont le détail est également récapitulé en Annexe (**Annexe 31**).

7.2.3.2. La fraction du Prix de cession restituable aux CÉDANTS s'établit comme suit :

Concernant la SCI FOUR HOME LE RAINCY

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC : pour la cession de 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 :	274.500 € *(Deux cent soixante-quatorze mille cinq cents euros)*
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 :	137.250 € *(Cent trente-sept mille deux cent cinquante euros)*
Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 :	/
Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000 :	/

Concernant la SCI FOUR HOME BONDY

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC : pour la cession de 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 :	171.000 € *(cent soixante-onze mille)*
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 :	85.500 € (*quatre-vingt cinq mille cinq cents euros*)

ACTE D'AVOCAT

Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 : /

Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000 : /

Concernant la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

Soit pour la FINANCIERE DHEC : pour la cession de 500 (*cinq cents*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 500 : 364.500 € (*trois cent soixante-quatre mille cinq cents euros*).

Soit pour Monsieur Franck FLOTTES : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 501 à 750 : 182.250 € *(cent quatre vingt deux mille deux cent cinquante euros)*

Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en usufruit, numérotées de 751 à 1.000 : /

Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN : pour la cession de 250 (*deux cent cinquante*) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 751 à 1.000 : 308,53 € *(trois cent huit euros et cinquante trois centimes)*

Toutefois, la fraction du Prix de cession restituable précitée ne pourra être payée aux CÉDANTS concernés, à la diligence de la Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires, uniquement lorsqu'il aura été dûment et cumulativement constaté :

- La signature électronique de l'Acte définitif par l'ensemble des parties et portant sur l'ensemble des Titres des SOCIÉTÉS.

- Et la signature électronique par actes séparés concomitants, laquelle est une condition essentielle et déterminante de l'engagement des CESSIONNAIRES, des actes suivants :

  - Convention de garantie ;

  - Décisions unanimes des Associés des SOCIETES constatant notamment la démission de Monsieur Hervé DESJARDINS de ses fonctions de Gérant des SOCIÉTÉS avec effet immédiat ;

À titre de clause résolutoire au sens des articles 1224 et 1225 du Code civil stipulée dans l'intérêt exclusif des CESSIONNAIRES, les CÉDANTS sont informés que, si les actes précités n'étaient pas signés concomitamment aux présentes, les CESSIONNAIRES agissant nécessairement de concert pourront si bon leur semble résilier les présentes, par l'effet d'une simple notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception aux CÉDANTS et au Rédacteur d'Acte.

La Résolution prendra effet le lendemain de la 1ère présentation des Lettre recommandée adressée aux CÉDANTS.

En pareil cas, la Résolution emportera rétroactivement anéantissement de la cession des Titres, de sorte que :

- Les CÉDANTS restitueront aux CESSIONNAIRES, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la prise d'effet de la résolution, l'intégralité du prix de cession perçu, augmenté des droits d'enregistrement.

- Les CESSIONNAIRES s'engagent à restituer, simultanément, les titres cédés, avec toutes pièces nécessaires à leur retransfert (y compris les parts sociales ou certificats de parts, le cas échéant, ainsi que tous droits y afférents).

La présente clause résolutoire s'entend sans préjudice de tous dommages et intérêts que les CESSIONNAIRES pourraient réclamer aux CÉDANTS pour les conséquences du non-respect de leurs obligations.

ACTE D'AVOCAT

7.2.3.3. La Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires s'engage par ailleurs à verser par virement bancaire auprès de la CAISSE DES RÈGLEMENTS PÉCUNIAIRES DES AVOCATS (CARPA) de PARIS (**Annexe 32**), la somme totale de **180.000 €** *(cent quatre vingt mille euro)*, dans le cadre de la mise en place du Séquestre dans le cadre de la Convention de garantie (*Article 7.3. des Présentes*).

Le virement bancaire précité devra être ordonné dans un délai maximum de 5 (cinq) jours à compter de la signature des Présentes.

Le détail des sommes versées, équivalentes à dix (10 %) du Prix de cession de chacune des SOCIÉTÉS, s'établit comme suit :

Concernant la SCI FOUR HOME LE RAINCY

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC :	30.500 € *(Trente mille cinq cents euros)*
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES :	15.250 € *(Quinze mille deux cents cinquante euros)*
Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN :	/
Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN :	15.250 € *(Quinze mille deux cents cinquante euros)*

Concernant la SCI FOUR HOME BONDY

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC :	19.000 € *(Dix neuf mille euros)*
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES :	9.500 € *(neuf mille cinq cents euros)*
Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN :	/
Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN :	9.500 € *(neuf mille cinq cents euros)*

Concernant la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

Soit pour la FINANCIÈRE DHEC :	40.500 € *(quarante mille cinq cents euros)*
Soit pour Monsieur Franck FLOTTES :	20.250 € *(vingt mille deux cent cinquante euros)*
Soit pour Monsieur Antoine SCHWIN :	/
Soit pour Monsieur Nicolas SCHWIN :	20.250 € *(vingt mille deux cent cinquante euros)*

À titre de clause résolutoire au sens des articles 1224 et 1225 du Code civil stipulée dans l'intérêt exclusif des CESSIONNAIRES, les CÉDANTS sont informés que, si l'ordre de virement précité n'était pas exécuté dans les délais précité, les CESSIONNAIRES agissant nécessairement de concert pourront si bon leur semble résilier les présentes, par l'effet d'une mise en demeure demeurée infructueuse pendant un délai de 8 (huit) jours à compter de sa réception, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires.

En pareil cas, la Résolution emportera rétroactivement anéantissement de la cession des Titres, de sorte que :

- Les CÉDANTS restitueront aux CESSIONNAIRES, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la prise d'effet de la résolution, l'intégralité du prix de cession perçu, augmenté des droits d'enregistrement.

- Les CESSIONNAIRES s'engagent à restituer, simultanément, les titres cédés, avec toutes pièces nécessaires à leur retransfert (y compris les parts sociales ou certificats de parts, le cas échéant, ainsi que tous droits y afférents).

La présente clause résolutoire s'entend sans préjudice de tous dommages et intérêts que les CESSIONNAIRES pourraient réclamer aux CÉDANTS pour les conséquences du non-respect de leurs obligations.

7.3. Convention de garantie

A titre de condition est substantielle, essentielle et déterminante à l'engagement des CESSIONNAIRES, les CÉDANTS s'obligent à régulariser concomitamment à la signature des présentes, une Convention de garantie consentie solidairement par eux (stipulée dans l'intérêt des CESSIONNAIRES) et pour chacune des SOCIÉTÉS, d'un montant de dix pour cent (10 %) du Prix de cession de chacune des SOCIÉTÉS, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la fin de l'année civile en cours à la signature des Présentes, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Le montant de la Garantie sera réduit chaque année, de la manière suivante :

- De la date de réalisation au 31 décembre 2026 : Le montant de la Garantie s'élèvera à dix (10 %) du Prix de cession de chacune des SOCIÉTÉS ;
- Du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2028 : Le montant de la Garantie s'élèvera à cinq (5%) du Prix de cession de chacune des SOCIÉTÉS :

Le montant de la Garantie est lui-même garantie par un Séquestre du Prix de cession entre les mains de EXPERIO (*Sarl MIELLET & Associés*) | Société d'Avocats - Maître Joseph PANGALLO, répondant aux conditions de montant dégressif et de durée ci-avant stipulées et dont les fonds seront séquestrés dans les conditions de l'Article 7.2.3.3 des Présentes.

7.4. Radiation des inscriptions/ Mainlevée des Saisies sur les Titres | Séquestre

7.4.1. Inscription/saisies sur les Titres

Les CÉDANTS déclarent que les Titres font l'objet des nantissements et suretés suivants, dont la liste est exhaustive :

7.4.1.1. Concernant la SCI FOUR HOME LE RAINCY

Les CÉDANTS déclarent :

- Qu'il a été signifié à **Monsieur Antoine SCHWIN**, en sa qualité d'associé de la société dénommée **SCI FOUR HOME LE RAINCY**, un procès-verbal de saisie de droits d'associés portant sur l'usufruit des Titres qu'il détient, par Maître Emilie

ACTE D'AVOCAT

ELBASE-BENKEMOUN, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL ACCIPIENS (96, rue de la Victoire – 75009 PARIS), à la requête de la société **CLUBFUNDING**, en exécution d'un commandement de payer la somme de 420.120,50 € en principal, au titre d'une dette dont il est tenu en qualité de caution de la société VAILLANT CARREL, conformément à une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de commerce de Paris.

Par courrier en date du 18 décembre 2025 (**Annexe 33**), la société CLUBFUNDING a accepté de faire procéder à la mainlevée totale et pure et simple de la saisie, sous réserve que :

- La cession des parts précitées intervienne au profit d'ABRICO ;
- Que le prix de cession des Titres devant revenir à Monsieur Antoine SCHWIN, déduction faites des honoraires, soit la somme de 60.760,00 euros (*soixante mille, sept-cent soixante euros*) soit (i) séquestrée directement par la Selarl ROC Notaires, (ii) puis reversée entre les mains de : SELARL ACCIPIENS, Commissaires de justice (*RCS PARIS n° 837 472 273*).

Monsieur Antoine SCHWIN consent sans réserve, à la réalisation du paiement de la somme de 60.760,00 euros (*soixante mille, sept-cent soixante euros*) au profit de la société CLUBFUNDING.

➲ Qu'il existe des Nantissements conventionnels publiés le 26 février 2025 des Titres détenues par **Messieurs Antoine et Nicolas SCHWIN**, au profit de Monsieur **Cyril ENNEQUIN** :

Nantissement conventionnel	N°102025000748 du 26/02/2025
Débiteur	Monsieur Nicolas SCHWIN
Créancier	Monsieur Cyril ENNEQUIN
Société	SCI FOUR HOME LE RAINCY
Parts sociales	250 parts en nue propriété numérotées de 751 à 1000
Montant de la garantie	240.000€

Nantissement conventionnel	N°102025000749 du 26/02/2025
Débiteur	Monsieur Antoine SCHWIN
Créancier	Monsieur Cyril ENNEQUIN
Société	SCI FOUR HOME LE RAINCY
Parts sociales	250 parts en usufruit numérotées de 751 à 1000
Montant de la garantie	240.000€

Par courriel du 29 décembre 2024 (**Annexe 34**) Monsieur ENNEQUIN a donné son accord quant à la mainlevée totale et pure et simple, des deux inscriptions de nantissement précitées, sous réserve qu'une fraction du prix de cession devant

revenir à Monsieur Nicolas SCHWIN pour un montant de 76.250 €, soit (i) séquestrés directement par la Selarl ROC Notaires, (ii) puis lui soit reversé.

Monsieur Nicolas SCHWIN consent sans réserve, à la réalisation du paiement de la somme de 76.250 € (*soixante seize mille deux cent cinquante euros*) au profit de Monsieur Cyril ENNEQUIN.

7.4.1.1. Concernant la SCI FOUR HOME BONDY

Les CÉDANTS déclarent qu'il existe Nantissements conventionnels publiés le 26 février 2025 des Titres détenues par **Monsieur Nicolas SCHWIN**, au profit de Monsieur **Cyril ENNEQUIN** :

Nantissement conventionnel	N°102025000746 du 26/02/2025
Débiteur	Monsieur Nicolas SCHWIN
Créancier	Monsieur Cyril ENNEQUIN
Société	SCI FOUR HOME BONDY
Parts sociales	250 parts en nue propriété numérotées de 751 à 1000
Montant de la garantie	240.000€

Par courriel du 29 décembre 2025 (**Annexe 34**) Monsieur ENNEQUIN a donné son accord quant à la mainlevée totale et pure et simple, de l'inscription de nantissement précitée, sous réserve qu'une fraction du prix de cession devant revenir à Messieurs Nicolas SCHWIN à hauteur de 47.500 € et de Monsieur Antoine SCHWIN soit 36.000 €, soit (i) séquestrés directement par la Selarl ROC Notaires, (ii) puis lui soit reversé.

Messieurs Nicolas et Antoine SCHWIN consentent sans réserve, à la réalisation du paiement de la somme totale de 83.500 € (*quatre-vingt trois mille cinq cents euros*) au profit de Monsieur Cyril ENNEQUIN.

7.4.1.1. Concernant la SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

Les CÉDANTS déclarent :

➲ Qu'il existe des Nantissements conventionnels publiés le 26 février 2025 des Titres détenues par **Messieurs Antoine et Nicolas SCHWIN**, au profit de Monsieur **Cyril ENNEQUIN** :

Nantissement conventionnel	N°102025000745 du 26/02/2025
Débiteur	Monsieur Antoine SCHWIN
Créancier	Monsieur Cyril ENNEQUIN
Société	SCI FOUR HOME ROMAINVILLE
Parts sociales	250 parts en usufruit numérotées de 751 à 1000
Montant de la garantie	240.000€

Nantissement conventionnel	N°102025000744 du 26/02/2025
Débiteur	Monsieur Nicolas SCHWIN
Créancier	Monsieur Cyril ENNEQUIN
Société	SCI FOUR HOME ROMAINVILLE
Parts sociales	250 parts en nue propriété numérotées de 751 à 1000
Montant de la garantie	240.000€

Par courrier du 29 décembre 2025 (**Annexe 34**) Monsieur ENNEQUIN a donné son accord quant à la mainlevée totale et pure et simple, des deux inscriptions de nantissement précitées, sous réserve qu'une fraction du prix de cession devant revenir à Monsieur Nicolas SCHWIN pour un montant de 101.250 €, soit (i) séquestrée directement par la Selarl ROC Notaires, (ii) puis lui soit reversée.

Monsieur Nicolas SCHWIN consent sans réserve, à la réalisation du paiement de la somme de 101.250 € (*cent un mille deux cent cinquante euros*) au profit de Monsieur Cyril ENNEQUIN.

➲ Qu'il existe un Nantissement judiciaire provisoire portant sur le Titres détenus par Monsieur Antoine SCHWIN au profit de Monsieur Lofti BEL HADJ.

Par courrier en date du 18 décembre 2025 (**Annexe 35**), Monsieur Lofti BEL HADJ a accepté de faire procéder à la mainlevée totale et pure et simple du nantissement , sous réserve que la somme de 80.691,67 €, prélevée sur le prix de cession de Titres devant revenir à Monsieur Antoine SCHWIN soit (i) séquestrée directement par la Selarl ROC Notaires, (ii) puis lui soit reversée.

Monsieur Antoine SCHWIN consent sans réserve, à la réalisation du paiement de la somme de 80.691,67 €, (*quatre vingt mille six cent quatre vingt onze euros et soixante sept centimes*) au profit de Monsieur Lofti BEL HADJ.

***

LES CÉDANTS déclarent qu'ils n'ont consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur les Titres, qui ne seraient encore inscrits.

Par ailleurs, si une inscription du chef des CÉDANTS venait à se révéler postérieurement à l'entrée en jouissance, ceux-ci s'engagent à en rapporter mainlevée et à procéder à sa radiation à leur frais dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le délai de 2 (deux) mois à compter de la date de ladite inscription.

Le tout, de manière que les CESSIONNAIRES ne soient pas l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans la jouissance des Titres.

Il est entendu que l'une des conditions déterminantes et essentielles de l'engagement des CESSIONNAIRES est d'acquérir des Titres libres de toute inscription.

À titre de clause résolutoire au sens des articles 1224 et 1225 du Code civil stipulée dans l'intérêt exclusif des CESSIONNAIRES, les CÉDANTS sont informés que :

- Si (i) le paiement des créanciers inscrits et saisissant et (ii) la radiation des inscriptions de Nantissement précitées, n'intervenaient pas dans un délai maximal de 2 (deux) mois à compter de la signature des Présentes,

- Ou (i) le paiement des créanciers inscrits et (ii) la radiation d'une inscription non encore inscrite au moment de l'entrée en jouissance et se révélant postérieurement, n'intervenait pas dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la date de son inscription,

les CESSIONNAIRES agissant nécessairement de concert pourront si bon leur semble résilier les présentes, par l'effet d'une simple notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception aux CÉDANTS et au Rédacteur d'Acte.

La Résolution prendra effet le lendemain de la 1ère présentation des Lettre recommandée adressée aux CÉDANTS.

En pareil cas, la Résolution emportera rétroactivement anéantissement de la cession des Titres, de sorte que :

- Les CÉDANTS restitueront aux CESSIONNAIRES, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la prise d'effet de la résolution, l'intégralité du prix de cession perçu, augmenté des droits d'enregistrement.

- Les CESSIONNAIRES s'engagent à restituer, simultanément, les titres cédés, avec toutes pièces nécessaires à leur retransfert (y compris les parts sociales ou certificats de parts, le cas échéant, ainsi que tous droits y afférents).

ACTE D'AVOCAT

La présente clause résolutoire s'entend sans préjudice de tous dommages et intérêts que les CESSIONNAIRES pourraient réclamer aux CEDANTS pour les conséquences du non-respect de leurs obligations.

7.4.1. Séquestre

De convention expresse entre les PARTIES pour garantir les CESSIONNAIRES du rapport des inscription, de l'obtention des mainlevées et des certificats de radiation des inscriptions et saisie de droits d'associés visées à l'Article 4.1 des Présentes, celles-ci instituent en qualité de séquestre amiable et conventionnel des articles 1956 et suivants du Code civil:

- **Selarl ROC NOTAIRES | Société de Notaires, ayant son siège social sis** [redacted] inscrite auprès du Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 884698978, représentée par Maître Raphaëlle de BEAUMONT, Notaire associée/Gérante, qui accepte,

Avec pour mission :

- De séquestrer le Prix de cession revenant à Messieurs Antoine et Nicolas SCHWIN ;

- Et de payer les créanciers inscrits et saisissants dans les conditions de l'Article 4.1. des Présentes.

Le SÉQUESTRE s'oblige donc dans un délai maximal de 2 (deux) mois à compter de la signature des Présentes, à cumulativement (i) procéder au paiement au profit des créanciers inscrits et saisissant et (ii) à procéder à la radiation des inscriptions de Nantissement auprès du Greffe du Tribunal des Activités Economiques de PARIS.

Le SÉQUESTRE sera valablement déchargé de sa mission en communiquant aux CESSIONNAIRES :

- Copie (i) des certificats de radiation de l'ensemble des inscriptions visées à l'article 4.1 des présentes et (ii) copie des paiements correspondants effectués auprès des créanciers inscrits ;

- Copie (i) de l'acte de mainlevée émanant de la Selarl SELARL ACCIPIENS (96, rue de la Victoire – 75009 PARIS) portant sur la saisie de droit d'associés de Monsieur Antoine SCHWIN réalisée au profit de la société CLUBFUNDING, en exécution d'un commandement de payer la somme de 420.120,50 € en principal, au titre d'une dette dont il est tenu en qualité de caution de la société VAILLANT

CARREL, conformément à une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de commerce de Paris et (ii) copie du paiement correspondant effectué.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par Messieurs Antoine et Nicolas SCHWIN qui s'y obligent.

7.5. Inscriptions sur les IMMEUBLES

L'absence de toute autres inscriptions grevant les IMMEUBLES des SOCIÉTÉS, autre que celles déclarée au titre des Présentes est une condition essentielle est déterminante du consentement des CESSIONNAIRES.

Ainsi, si une inscription du chef des CÉDANTS venait à se révéler postérieurement à l'entrée en jouissance, ceux-ci s'engagent à en rapporter mainlevée et radiation à leur frais dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le délai d'2 (deux) mois à compter de la date de ladite inscription, le tout de manière que les CESSIONNAIRES ne soient l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans la jouissance des BIENS IMMOBILIERS.

A défaut et à titre de clause résolutoire au sens des articles 1224 et 1225 du Code civil stipulée dans l'intérêt exclusif des CESSIONNAIRES, les CÉDANTS sont informés que les CESSIONNAIRES agissant nécessairement de concert pourront si bon leur semble résilier les présentes, par l'effet d'une simple notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception aux CÉDANTS et au Rédacteur d'Acte.

La Résolution prendra effet le lendemain de la 1ère présentation des Lettre recommandée adressée aux CÉDANTS.

En pareil cas, la Résolution emportera rétroactivement anéantissement de la cession des Titres, de sorte que :

- Les CÉDANTS restitueront aux CESSIONNAIRES, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la prise d'effet de la résolution, l'intégralité du prix de cession perçu, augmenté des droits d'enregistrement.

- Le CESSIONNAIRES s'engagent à restituer, simultanément, les titres cédés, avec toutes pièces nécessaires à leur retransfert (y compris les parts sociales ou certificats de parts, le cas échéant, ainsi que tous droits y afférents).

La présente clause résolutoire s'entend sans préjudice de tous dommages et intérêts que les CESSIONNAIRES pourraient réclamer aux CÉDANTS pour les conséquences du non-respect de leurs obligations.

ACTE D'AVOCAT

7.6. Formalités

Les seront soumises aux différentes formalités requises en matière de cession de Parts sociales, lesquelles seront, effectuées par le Cabinet EXPERIO (Sarl MIELLET & Associés) | Société d'Avocats, pour le compte des CESSIONNAIRES :

- Enregistrement, étant précisé que les SOCIÉTÉS sont à prépondérance immobilière (*Articles 726 et suivants du Code général des impôts)* ;

- Les CESSIONNAIRES accompliront toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

  Les Cessions feront l'objet d'un dépôt en original au siège social des SOCIÉTÉS, contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

En revanche, chacune des parties accomplira les formalités prescrites par la loi, notamment auprès du :

- Registre du commerce et des sociétés dont elles dépendent,

- De l'Administration,

- De l'Administration fiscale.

ARTICLE 8 - CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'interdisent expressément de divulguer les présentes et leur contenu à tous tiers, sauf (i) à leurs conseils astreints au secret professionnel, (ii) aux autorités publiques, nationales ou communautaires auxquelles cette transmission serait nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire ou (iii) afin de contraindre l'autre Partie à exécuter ses engagements en raison de son refus à le faire ou de son inexécution.

Hormis ces seules exceptions, la Partie qui aurait divulgué les présentes ou rendu nécessaire cette divulgation en supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourrait en résulter et devra indemniser l'autre Partie du préjudice subi par elle.

Toute communication de presse devant être faite par l'une ou l'autre des Parties aux présentes sera faite sur la base de communiqués dont le texte aura fait l'objet d'un accord mutuel.

Les Parties seront liées par la présente obligation pendant un délai de trois (3) ans à compter de la signature des Présentes, sauf accord des Parties pour lever la confidentialité avant cette date.

ARTICLE 9 – ÉQUILIBRE DU CONTRAT | IMPRÉVISION

L'ensemble des clauses des présentes a fait l'objet d'une négociation entre les PARTIES, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

Les PARTIES ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil et à l'article 442-1 du Code de commerce, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

Les PARTIES, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le présent contrat, et renoncent à l'entièreté des droits découlant dudit article.

ARTICLE 10 – HÉRITIERS – SUCCESSEURS AYANTS DROITS

Les présentes lieront les héritiers, successeurs et ayants droit ou ayants-cause, acquéreur et sous acquéreur des CÉDANTS.

Ceux-ci seront tenus conjointement mais non solidairement par le présent acte sans que les CESSIONNAIRES aient à effectuer la notification prévue à l'article 877 du Code civil à laquelle les Cédants déclarent expressément renoncer.

ARTICLE 11 - FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Par dérogation aux dispositions de l'article 1593 du Code civil, les honoraires de rédaction de la Promesse de cession de Titres du 23 juillet 2025 et des Présentes ne seront pas supportés par les CESSIONNAIRES, chacune des parties supportant les honoraires de son propre conseil.

En revanche, les frais, droits, taxes des présentes et de leurs suites et notamment les droits d'enregistrement afférents à la cession des Titres, seront supportés par les CESSIONNAIRES.

ARTICLE 12 - DÉCHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions des présentes et donnent décharge pure et simple entière et définitive au Rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé par le Rédacteur

sur leurs propres déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Les Parties reconnaissent et déclarent que le Rédacteur n'a pas eu pour mission de les assister, dans l'audit juridique, social, comptable, fiscal, ainsi que dans le montage financier ou les aspects commerciaux de cette opération.

ARTICLE 13 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives, mentionnées en tête des présentes.

En cas de modification, la partie ayant transféré son siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 14 – DATE DES PRÉSENTES

La date de signature retenue pour les présentes, sera celle de l'apposition du contreseing de l'Avocat (*ou du dernier contreseing des Avocats des Parties, si plusieurs Avocats interviennent*).

ARTICLE 15 – DONNÉES PERSONNELLES | CONSERVATION DE L'ACTE | CONVENTION DE PREUVE

15.1. Données personnelles

Les parties sont informées que le CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX (CNB) par l'intermédiaire de la société CNB Services, SAS immatriculée auprès du RCS de PARIS sous le n°834 104 176, ayant son siège social sis 180 boulevard Haussmann 75008 PARIS, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel (*date de l'acte, la nature de l'acte signé, les coordonnées de l'avocat intervenant, les éléments d'identification relatifs à leur état civil : nom patronymique, prénom, date de naissance et adresse*), ayant pour finalité la gestion de la plateforme Acte avocat et de ses fonctionnalités et notamment de la réalisation d'actes, la signature électronique de ces actes, leur horodatage et leur archivage.

Les données collectées sont indispensables à ce traitement. Ces données sont destinées aux services habilités de CNB Services ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants ou prestataires.

Toutefois, le contenu de l'acte ne fait en aucune façon l'objet d'un quelconque traitement informatique.

De convention expresse, par les présentes, les parties signataires et les avocats contresignataires renoncent à s'opposer au traitement des informations précitées.

En revanche, ces personnes bénéficient d'un droit d'interrogation, d'accès, de modification et de rectification des données qui les concernent conformément aux dispositions des Articles 49 et suivants de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978.

Les demandes sont à adresser au responsable de traitement, Exploitant du service : [redacted] CNB Services - 180 boulevard Haussmann - 75008 PARIS.

La politique de confidentialité peut être consultée à partir du lien URL suivant : https://www.cnb.avocat.fr/fr/e-actes-politique-de-confidentialite.

15.2. Conservation de l'acte

À l'issue du processus de signature par les Parties et l'Avocat, un exemplaire de l'Acte d'avocat électronique est gardé à disposition des Parties, aux fins de téléchargement sur leurs propres serveurs, pendant six (6) mois, délai au-delà duquel l'espace personnel des Parties y afférent, sera désactivé.

Un système d'archivage électronique accessible aux avocats contresignataires, a été mis en place par le CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX permet d'assurer une conservation sécurisée de l'Acte d'avocat électronique et des données y afférentes, pour une durée minimale de cinq (5) ans, prorogeable à la demande des parties.

15.3. Convention de preuve

Nonobstant les effets attachés à l'Acte d'Avocat en application des dispositions des Articles 1374 du Code civil, 66-3-1 de la Loi n°71-1130 du 31 décembre 1971, et 7 du Règlement intérieur national (RIN) de la Profession d'Avocat, les Parties reconnaissent en outre irréfragablement, chacune en ce qui la concerné, à titre de convention de preuve au sens de l'Article 1368 du Code civil, que :

- Les signatures électroniques réalisées via le service eActe satisfont aux exigences de la signature électronique de l'article 1367 alinéa 2 du Code Civil et de l'Article 25.2 du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 ;

- Le dossier de preuve établi par le service eActe à l'issue du processus de signature (*comportant : historiques de connexion, logs techniques, traces applicatives, traces cryptographiques, accusés de réception, horodatage, fichier de preuve des signatures, etc.*) fera preuve (i) des données et des éléments qu'il contient (ii) de son identification électronique (ii) de son authentification et (iii) des signatures électroniques qu'il exprime.

- Les documents électroniques signés avec une signature électronique fournie par le service eActe font preuves des droits et obligations qu'ils contiennent à l'égard des parties et des tiers et (ii) et ont la même force probante que des documents sur support papier, signés manuscritement.

- Les documents électroniques signés avec une signature électronique fournie par le service eActe, lequel permet en outre à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, satisfont à l'exigence de pluralité d'originaux, conformément aux dispositions de l'Article 1375 du Code civil.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des présentes et de ses annexes, signés sous forme électronique.

***

ANNEXES VISÉES PAR LES PRÉSENTES :

Annexes communiquées lors de la signature de la Promesse de cession de Titres du 23 juillet 2025 :

Annexe 1 – Sans objet

Annexe 2 – Statuts à jour des Sociétés

Annexe 3 – Documents comptables de référence des Sociétés

Annexe 4 – Titre de propriété SCI FOUR HOME LE RAINCY

Annexe 5 – Prêt BCP et tableau d'amortissement (SCI FOUR HOME LE RAINCY)

Annexe 6 – Relevé de formalités (SCI FOUR HOME LE RAINCY)

Annexe 7 – Documentation locative (SCI FOUR HOME LE RAINCY)

Annexe 8 – Attestation d'assurance

Annexe 9 – Certificat d'urbanisme du 5 mai 2023

Annexe 10 – Diagnostics techniques

Annexe 11 – Titre de propriété SCI FOUR HOME BONDY

Annexe 12 – Prêt BCP et tableau d'amortissement (SCI FOUR HOME BONDY)

Annexe 13 – Relevé de formalités (SCI FOUR HOME BONDY)

Annexe 14 – Documentation locative (SCI FOUR HOME BONDY)

Annexe 15 – Attestation d'assurance

Annexe 16 – Diagnostics techniques

Annexe 17 – Titre de propriété SCI FOUR HOME ROMAINVILLE

Annexe 18 – Prêt BCP et tableau d'amortissement (SCI FOUR HOME ROMAINVILLE)

Annexe 19 – Relevé de formalités (SCI FOUR HOME ROMAINVILLE)

Annexe 20 – Documentation locative (SCI FOUR HOME ROMAINVILLE)

Annexe 21 – Attestation d'assurance

Annexe 22 – Certificat d'urbanisme du 9 mai 2023

Annexe 23 – Diagnostics techniques

Annexe 24 – Projet de convention de garantie

Annexe 25 – Liste des comptes bancaires et 3 derniers relevés bancaires.

Annexes communiquées pour la signature des Présentes et faisant corps avec à celles communiquées lors de la signature de la Promesse de cession de Titres du 23 juillet 2025 :

Annexe 26 – 2 derniers relevés bancaires (octobre et novembre 2025 ; Extrait Décembre 2025)

Annexe 27 – Courrier de la BANQUE BCP en date du 19 novembre 2025

Annexe 28 – DIA du 29 juillet 2025 (FOUR HOME LE RAINCY)

Annexe 29 – DIA du 29 juillet 2025 et réponse (FOUR HOME BONDY)
Annexe 30 – DIA du 29 juillet 2025 (FOUR HOME ROMAINVILLE)

Annexe 31 – Tableau de répartition du prix

Annexe 32 – Relevé d'identité bancaire CARPA

Annexe 33 – Courrier CLUB FUNDING du 18 décembre 2025

Annexe 34 – Courriel de Monsieur ENNEQUIN du 29 décembre 2025

Annexe 35 – Courrier de Monsieur Lofti BEL HADJ du 18 décembre 2025

ACTE D'AVOCAT

Acte d'Avocat électronique

Identifiant unique de l'Acte : 20251229201559-2qBdzaXvNMfrnNXLD

Type d'acte : Droit des sociétés

Nombre de page(s) signée(s) au total : 314 dont 2 page(s) de signature

Scellé par le Conseil National des Barreaux
Le 29/12/2025 à 20:43 CET

serialNumber 39B4

Signé par Hervé DESJARDINS
En représentation de FINANCIÈRE DHEC
Le 30/12/2025 à 10:45 CET
serialNumber ECCDA3

Signé par Raphaëlle BONNIN de la BONNINIERE de BEAI
En représentation de ROC NOTAIRES
Le 29/12/2025 à 21:49 CET
serialNumber ECBE2A

Signé par Franck FLOTTES
Le 30/12/2025 à 08:38 CET

serialNumber ECC4DF

Signé par Nicolas SCHWIN
Le 29/12/2025 à 21:50 CET

serialNumber ECBE31

Signé par Gregory WAGEMANS
En représentation de ABRICO
Le 29/12/2025 à 21:37 CET
serialNumber ECBDC2

Document original électronique sécurisé et signé sur le service eActe du Conseil National des Barreaux
sous le contrôle d'avocats inscrits à un Barreau Français

eActe
Conseil National des Barreaux

ACTE D'AVOCAT

Acte d'Avocat électronique

Identifiant unique de l'Acte : 20251229201559-2qBdzaXvNMfrnNXLD

Type d'acte : Droit des sociétés

Nombre de page(s) signée(s) au total : 314 dont 2 page(s) de signature

Signé par Grégory WAGEMANS
En représentation de ENOWE
Le 29/12/2025 à 21:38 CET
serialNumber ECBDCA

Signé par Antoine SCHWIN
Le 29/12/2025 à 21:50 CET

serialNumber ECBE36

Contre-signé par Me Joseph PANGALLO
Le 30/12/2025 à 11:13 CET

serialNumber 71B07EC79CDE05BEBBAB6C50A5DB432E

Document original électronique sécurisé et signé sur le service eActe du Conseil National des Barreaux
sous le contrôle d'avocats inscrits à un Barreau Français

eActe
Conseil National des Barreaux