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

Docusign Envelope ID: 28E0678F-4B56-4E3B-8B70-41D1BDBC5E66

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

de la société

3LF AUBERGENVILLE

Entre

3 LA FONCIERE

GROUPE IDEC INVEST

Les Vendeurs

Et

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

L'Acquéreur

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 12/11/2024 Dossier 2025 00017738, référence 7584P61 2024 A 09875
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

DS DS DS

Docusign Envelope ID: 28E0678F-4B56-4E3B-8B70-41D1BDBC5E66

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

(A) Les Vendeurs sont propriétaires de la totalité des parts sociales composant le capital social de la société dénommée 3LF Aubergenville, société civile immobilière au capital de 3.000 euros, dont le siège social est situé [redacted] immatriculée sous le numéro unique d'identification 828 475 004 RCS Paris (ci-après la « **Société** ») qui a pour objet « *l'acquisition, la rénovation, la construction, l'administration et la gestion par locations ou autrement de tous biens immeubles et de la conclusion et la gestion de crédits-baux immobiliers* ».

(B) Le capital de la Société s'élève à 3.000 euros et se trouve divisé en 3.000 parts sociales d'un montant nominal d'un euro chacune, numérotées de 1 à 3.000 entièrement libérées et réparties entre les associés comme suit :

(i) 3 LA FONCIERE détient 2.999 parts sociales numérotées de 1 à 2.999 inclus ; et

(ii) GROUPE IDEC INVEST détient 1 part sociale numérotée 3.000.

(C) 3 LA FONCIERE détient également une créance sur la Société, sous forme d'une avance en compte courant d'associé, en application de la convention d'avances en compte courant d'associés conclue entre cette dernière et la Société en date du 29 février 2024 d'un montant d'un million cent trente mille euros (1.130.000 €) en principal inscrite au crédit de son compte courant d'associé dans les livres de la Société à la date de signature du présent contrat (la « **Convention d'Avances en Compte Courant** »).

(D) Les Parties sont convenues, après une période de négociations conduites de bonne foi, de se rapprocher afin d'envisager la cession des 1.470 parts sociales de la Société susvisées selon les termes et conditions définis ci-après (le « **Contrat** »).

(E) Les Parties déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion du présent Contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiquées toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Aux fins du Contrat, et sauf si le contexte justifie une autre interprétation, les termes et expressions commençant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans le Contrat.

1.2 Interprétation

Les références à des articles sont des références à des articles du Contrat. Toute référence à un sous-paragraphe ou à un paragraphe est une référence à un sous-paragraphe ou à un paragraphe de l'article dans lequel apparaît la référence.

DS DS DS

Docusign Envelope ID: 28E0678F-4B56-4E3B-8B70-41D1BDBC5E66

3.3 En conséquence de ce qui précède, le montant total dû par l'Acquéreur est de deux millions huit cent soixante-quatorze mille trois cent vingt-quatre euros et soixante-quinze centimes (2.874.324,75 €) réparti comme ci-dessous :

(i) 3 LA FONCIERE : 2.872.746,09 euros
(ii) GROUPE IDEC INVEST : 1.578,66 euros

3.4 La CDC verse ce jour à GROUPE IDEC INVEST et à 3 LA FONCIERE les montants visés à l'article 3.3 ci-dessus, sur les comptes bancaires référencés en Annexe 3.4.

4. AGRÉMENT - AUTORISATION DE LA CESSION

4.1 La présente Cession a été autorisée, conformément à l'article 13 des statuts de la Société, par décision des associés en date du 20 septembre 2024.

4.2 Par ailleurs, conformément au contrat de crédit-bail immobilier conclu entre la Société, en qualité de crédit-preneur, et les sociétés Crédit Mutuel Real Estate Lease et BPI Financement (les « **Crédit-Bailleurs** ») le 29 janvier 2020, tel que modifié ultérieurement, les Crédit-Bailleurs doivent autoriser (i) la Cession et (ii) la réduction de la caution solidaire de la société GROUPE IDEC INVEST à concurrence de la proportion des Parts détenues par 3 LA FONCIERE au terme de la Cession (la « **Condition Suspensive** »).

4.3 3 LA FONCIERE transmettra à la CDC, le cas échéant, le courrier des Crédit-Bailleurs formalisant la réalisation de la Condition Suspensive de façon satisfaisante pour les Parties. Sauf accord contraire de 3 LA FONCIERE et de la CDC, la réalisation de la Cession aura lieu au cinquième jour ouvré de la réception par la CDC du courrier formalisant la réalisation de la Condition Suspensive (la « **Date de Réalisation** »). Si la CDC ne reçoit pas ledit courrier avant le 15 novembre 2024 le Contrat deviendra caduc de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

5. DROIT DE PREEMPTION DE L'ARTICLE L. 213-1 DU CODE DE L'URBANISME

5.1 Il est rappelé qu'aux termes du 3° de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, sont soumis au droit de préemption urbain, au droit de préemption applicable aux zones d'aménagement différé et pour partie au droit de préemption commercial des communes :

« *Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.* »

5.2 Les Parties reconnaissent que la présente Cession ne donne pas lieu à l'application de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

6. DECLARATIONS ET GARANTIES

6.1 Déclarations et garanties des Vendeurs

Les Vendeurs déclarent et garantissent, chacun pour ce qui les concerne, à la date de signature du Contrat et à la Date de Réalisation, que :

- ils sont, à la date des présentes, propriétaires des Parts Sociales et de la Créance Cédée ;

DS DS DS

avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

11. LOI APPLICABLE - JURIDICTION

11.1 Le présent Contrat sera régi par le droit français.

11.2 Tout différend ou litige relatif au présent Contrat (notamment s'agissant de sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa violation) sera soumis aux tribunaux compétents situés dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Le Contrat a été conclu par acte électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, à la date ou le dernier signataire l'aura signé électroniquement.

[redacted]

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Représentée par Monsieur Ludovic VALADIER

[redacted]

3 LA FONCIERE
Représentée par Monsieur Lionel MARY

[redacted]

GROUPE IDEC INVEST
Représentée par Monsieur Patrice LAFARGUE

L'Intervenante :

DocuSigned by:
077AFA2BC3304E1...

SCI 3 LF AUBERGENVILLE
Représentée par Monsieur Lionel MARY

DS DS DS

DocuSign

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 28E0678F4B564E3B8B7041D1BDBC5E66

État: Complétée

Objet: DOSSIER-AUB-ENTREE-CDC

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 172

Signatures: 17

Nombre de pages du certificat: 6

Paraphe: 119

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Émetteur de l'enveloppe:
Clara BOIDE
[redacted]
c.boide@groupeidec.com
Adresse IP: 217.108.17.101

Suivi du dossier

État: Original
20/09/2024 12:12:20

Titulaire: Clara BOIDE
[redacted]

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Garell Bruno Bruno.Garell@caissedesdepots.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	**Complétée** En utilisant l'adresse IP: 158.156.162.63	Envoyée: 20/09/2024 12:14:39 Consultée: 20/09/2024 12:35:10 Signée: 20/09/2024 14:53:43

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/09/2024 12:35:10
ID: 626784ae-8d72-4ef2-b8ac-6f6b071d9327

Patrice Lafargue [redacted] PRESIDENT GROUPE IDEC Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification	DocuSigned by: 96E5192A84B1470... Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 92.184.98.247 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 20/09/2024 14:53:47 Consultée: 20/09/2024 15:25:19 Signée: 20/09/2024 15:27:14

Détails d'authentification
Aut. SMS:
Transaction: 02155840-910b-430c-82ab-2fbb4e899054
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 20/09/2024 15:25:14
Téléphone: [redacted]

Aut. SMS:
Transaction: 3db6076c-8fa1-41e9-847b-e2ad8f6994c7
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 23/09/2024 08:48:47
Téléphone: [redacted]

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/09/2024 15:25:19
ID: 464e5412-e04a-4862-afb8-2e4f4fd34c8a

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Sylvie BRETTON [redacted] ASSISTANTE ADMINISTRATIVE GROUPE IDEC Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 20/09/2024 18:06:30 Consultée: 23/09/2024 10:48:05

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	20/09/2024 12:14:39
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	20/09/2024 18:05:14
Signature complétée	Sécurité vérifiée	20/09/2024 18:06:21
Complétée	Sécurité vérifiée	20/09/2024 18:06:30

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact GROUPE IDEC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: [redacted]

To advise GROUPE IDEC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [redacted] and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from GROUPE IDEC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with GROUPE IDEC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

Crédit Mutuel
Real Estate Lease

ANNEXE

Direction :
4 rue Gallion
75107 Paris Cedex 02
Tél. : [redacted]
parisfcmrealestatelease.fr

Centre de gestion :
105 rue du Faubourg Madeleine
45920 Orléans Cedex 9
Tél. : 02 38 79 53 53
orleans@cmrealestatelease.fr

3LF AUBERGENVILLE

37 AVENUE PIERRE 1ER DE SERBIE

75008 PARIS
France

Orléans, le 22 octobre 2024

Réf : D004528/00 3LF AUBERGENVILLE
Lettre Recommandée AR

Objet : Cession de parts
Immeuble situé à : AUBERGENVILLE (78)
Contrat signé le : 29/01/2020
Lettre-avenant n°1 signée le : 01/09/2021
Lettre-avenant n°2 signée le : 17/02/2024
Affaire suivie par : DELAQUERRIERE Caroline

Messieurs,

- Nous faisons suite à votre demande relative à :
  - la cession de 49 % (soit 1 470 parts sociales) des parts de la société SCI 3LF AUBERGENVILLE- RCS 828 475 004 - (ci-après dénommée le « Crédit Preneur »), par les sociétés SAS 3 LA FONCIERE - RCS 503 735 466 et SASU GROUPE IDEC INVEST – RCS 518 802 301 (ci-après dénommés les « Cédants ») à la Caisse des Dépôts et Consignations – RCS 180 020 026 (ci-après dénommées le « Cessionnaire »), dans le cadre du Contrat de crédit-bail immobilier (ci-après désignés le « Contrat »).
  - la mainlevée partielle de la caution de la société GROUPE IDEC INVEST à hauteur de 49% de 1.600.000 euros, soit une caution réduite à 816 000 euros.

En conséquence, la répartition du capital social de la société Crédit Preneur évoluera de la sorte :

ASSOCIES	AVANT CESSION	APRES CESSION
SAS 3 LA FONCIERE - 503 735 466	2.999 parts	1.530 parts (51 %)
SASU GROUPE IDEC INVEST – 518 802 301	1 part	-
Caisse des Dépôts et Consignations	-	1.470 parts (49 %)
TOTAL (nbr de parts ou %)	**3.000 parts**	**3.000 parts**

- En qualité de Chef de File de l'indivision constituée avec la société BpiFrance (ci-après dénommées les « Crédits Bailleurs »), nous vous marquons, par la présente, notre accord à cette cession conformément à la répartition définie dans le tableau ci-dessus, et mainlevée partielle de garantie.

TF

REP : FR231850_03ECNF

Crédit Mutuel Real Estate Lease, Etablissement de crédit spécialisé - Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 64 399 232 euros dont le siège social est 4 rue Gallion - 75002 PARIS - 332 778 224 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR14332778224, Inscrit à l'ORIAS sous le numéro 07 025 376 (www.orias.fr).

Crédit Mutuel Real Estate Lease est une entité du Crédit Mutuel Alliance Fédérale

- Le présent accord est donné sous les réserves et conditions ci-après indiquées :

Garanties :

- Maintien des garanties contenues dans le Contrat :

  - Nantissement du Contrat
  - Cession des loyers de sous location provenant de la société THESEE DATACENTER
  - Engagement des associés du Crédit Preneur de ne pas céder les parts qu'ils détiennent dans le capital, de ne pas modifier la forme sociale, le montant et la répartition du capital social, sans avoir obtenu l'accord express et préalable des Crédits Bailleurs.

- Mainlevée des garanties contenues dans le Contrat :

  - Mainlevée partielle de la caution de la société GROUPE IDEC INVEST à hauteur de 49% de 1 600 000.00 euros, soit un engagement de caution porté à 816 000.00 euros

- Nouvelles garanties à souscrire dans le cadre de l'avenant au Contrat à régulariser :

  - Nantissement de l'avenant au contrat de crédit-bail immobilier

- **REGULARISATION DES GARANTIES – OPPOSABILITE AUX CREDIT BAILLEURS :**

Notre accord aux présentes cessions de parts est subordonné à la signature, à vos frais et au plus tard dans les trois (3) mois de la date du présent accord, d'un avenant notarié au Contrat, cité en référence, constatant la régularisation du dispositif de garanties reprises ci-avant.
A défaut de signature dudit avenant notarié dans le délai ci-dessus indiqué, les cessions de parts et les modifications de garanties objets des présentes ne seront pas opposables aux Crédit Bailleurs.

- **FRAIS DE GESTION :**

Contractuellement aucun frais n'est prévu dans l'acte de crédit-bail immobilier.

- **VALIDITE DU COURRIER :**

Les termes du présent courrier doivent recevoir votre agrément **au plus tard le 08/11/2025** par le retour du double de la présente, signé de toutes les parties.
A défaut, cet accord sera caduc.

Ce courrier original signé par les parties devra nous être envoyé à l'adresse suivante :

Société CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE
Centre de Gestion
à l'attention de Madame DELAQUERRIRE Caroline
[redacted]

A réception de ce courrier régularisé, nous saisirons notre juriste, qui en assurera le suivi. Ses coordonnées sont les suivantes :

Société CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE
Mme Mélanie ROUCOUX
Tel : [redacted]
Courriel : melanie.roucoux@cmrealestatelease.fr

TF

REP : FR231850_03ECNF

Vous voudrez bien nous transmettre dès à présent les cordonnées de votre notaire.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Thierry FRANCOIS
Directeur des Engagements

[redacted]

Bon pour accord des intervenants :
Mention manuscrite « Bon pour accord » - date - signature – cachet commercial

La société SCI 3LF AUBERGENVILLE
RCS 828 475 004
Le Crédit-Preneur,

La SAS 3 LA FONCIERE
RCS 503 735 466
Le Cédant,

La SASU GROUPE IDEC INVEST
RCS 518 802 301
Le Cédant,

La Caisse des Dépôts et Consignations
RCS 180 020 026
Le Cessionnaire,

REP : FR231850_03ECNF

Annexe 1 :

Afin de réduire le délai de mise en place de l'avenant notarié, nous vous remercions de nous fournir dès maintenant les informations suivantes :

Coordonnées du notaire du Cédant:

Etude : .....

Adresse : .....

Téléphone : ..... Adresse Mail : .....

Coordonnées du notaire du Cessionnaire:

Etude : .....

Adresse : .....

Téléphone : ..... Adresse Mail : .....

REP : FR231850_03ECNF