
PACTE D'ACTIONNAIRES

**DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE MONTELMAR AGGLOMERATION
DEVELOPPEMENT**

EN DATE DU [●]

PROJET

ENTRE :

1. **Ville de Montélimar**, identifié au SIREN sous le numéro 212 601 983, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est Place de l'hôtel de Ville 26200 Montélimar, représentée par son Maire Monsieur Julien CORNILLET, dûment habilité par délibération n°2022.XXX du 27 juin 2022,

Ci-après la « **Ville** »

2. **Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION**, identifié au SIREN sous le numéro 200 040 459, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est situé Maison des services publics 1, avenue Saint-Martin à 26200 Montélimar, représentée par son Président Monsieur Julien CORNILLET, dûment habilité par délibération n°2022XXX du 28 juin 2022

Ci-après l'« **Agglomération** »

La Ville et l'Agglomération étant ci-après dénommées, ensemble, les « **Collectivités** »

DE PREMIERE PART,

3. **La Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56 rue de Lille, 75007 Paris, représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de [●] en date du [●] portant délégation de signature pour la direction du réseau et des territoires de la Caisse des dépôts et consignations,

Ci-après dénommée la « **CDC** »

DE SECONDE PART,

4. Le Crédit Coopératif, établissement au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « le Crédit Coopératif » et, ensemble avec toute entité qui acquerra des Titres conformément à ce qui est indiqué à l'Article 11.3 ci-après, les « **Financeurs** »

DE TROISIEME PART,

Les soussignées susvisées étant dénommées ensemble ou individuellement une ou les « **Partie(s)** », ensemble avec toute autre entité qui deviendrait actionnaire de la Société ultérieurement et adhérerait au présent Pacte conformément à ses termes,

EN PRESENCE DE :

MONTELMAR AGGLOMERATION DEVELOPPEMENT, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 10 900 000 € dont le siège social est situé Saint Martin, Maison de l'économie 26200 MONTELMAR, [en cours d'immatriculation/identifiée sous le numéro [●] RCS [●]], représentée par [●] agissant en sa qualité de [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée la « **Société** »

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIVIT :

- (A) La Société est [en cours d'immatriculation/identifiée sous le numéro [●] au Registre du Commerce et des sociétés de Romans et a pour objet la réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature, particulièrement sur l'Agglomération de Montélimar et notamment sur les centre-ville et bourgs de celle-ci, tel que plus précisément détaillé dans les Statuts.
- (B) Le capital de la Société est divisé en 109 000 actions ordinaires de 100 euros de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital de la Société
Communauté d'agglomération Montélimar agglomération	31 696	29,08%
Ville de Montélimar	33 354	30,60%
Banque des Territoires	43 600	40,00%
Crédit Coopératif	350	0,32%
TOTAL	109 000	100 %

Etant précisé que, comme il est indiqué à l'Article 11.3 ci-après, il est prévu que l'Agglomération puisse céder aux entités de droit privé visées audit article, des actions de la Société dans un délai maximum de 12 mois.

- (C) Les engagements des Parties ont notamment été pris en considération du Plan d'Affaires figurant en Annexe C (sans pour autant qu'une quelconque garantie soit consentie sur le Plan d'Affaires).
- (D) Les Parties ont souhaité par le Pacte (ci-après le « **Pacte** ») organiser les conditions de leur coopération au sein de la Société et définir notamment, les droits et obligations des actionnaires au sein de la Société ainsi que les principes de gouvernance de la Société.
- (E) A cet égard, les Parties rappellent que le Pacte a été librement négocié entre elles, chacune ayant pu avoir accès, si bon lui semblait, à un conseil et faire valoir ses observations dans le cadre du présent contrat. Le Pacte reflète par conséquent l'accord des Parties au terme de leurs pourparlers et constitue ainsi, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Définitions

« Actions »	désigne l'ensemble des actions composant le capital social de la Société.
« Actionnaires »	désigne les Actionnaires de la Société signataires du Pacte.
« Actionnaire(s) du Collège Public »	désigne le ou les actionnaires collectivités territoriales ou leurs groupements au sens de l'article L.1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Actionnaire(s) du Collège Privé »	désigne le ou les actionnaires autres que les Actionnaires du Collège Public.
« Activité de la Société »	désigne la ou les activité(s) relevant de l'objet social de la Société tel que prévu par les Statuts.
« Administrateur »	désigne les membres du Conseil d'Administration.
« Affilié » d'un actionnaire	désigne, pour cet actionnaire, toute personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, Contrôle cet actionnaire, ou est Contrôlée par cet actionnaire ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cet actionnaire, ainsi que tout fonds commun de placement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est la société de gestion, ou tout fonds d'investissement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est le gestionnaire.
« Annexe(s) »	désigne la ou les annexes au présent Pacte.
« Assemblée Spéciale »	désigne l'assemblée des collectivités territoriales au sens de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Cédant »	désigne tout Actionnaire qui exprime son intention de procéder à un Transfert.
« Cessionnaire »	désigne toute personne physique ou morale exprimant son intention de bénéficier d'un Transfert ou de manière générale de devenir actionnaire de la Société.
« Changement de Contrôle »	désigne toute opération ou convention, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, ayant pour objet ou pour effet, immédiatement ou à terme, de modifier le Contrôle direct et/ou indirect exercé sur toute personne.
« Comité Technique »	désigne le Comité consultatif de la Société, régi par les stipulations de l'article 7 du Pacte.
« Conseil d'Administration »	désigne le conseil d'administration de la Société.

« Contrôle », « Contrôlée », « Contrôlant »	désigne le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.
« Décision(s) Importante(s) »	désigne les décisions relevant de la compétence du Conseil d'Administration (et le cas échéant, également de celle de l'assemblée générale des actionnaires) telles qu'énumérées à l'article 6.4.2 ci-après.
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions relevant de la compétence du Conseil d'Administration (et le cas échéant, également de celle de l'assemblée générale des actionnaires) telles qu'énumérées à l'article 6.4.1 ci-après
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 15.
« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »	a le sens qui lui est donné à l'article 13.
« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.
« Filiales »	désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.
« Gardien du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l'article 21.6.
« Groupe »	désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
« Jour »	désigne tout jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne tout Jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
« Notification »	a le sens qui lui est donné à l'article 21.10.
« Notification de Rachat »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.1.

« Notification de Transfert »

désigne une Notification portant information d'un projet de Transfert de Titres, qui devra contenir les informations suivantes :

- (i) l'état civil complet ou de la dénomination sociale assortie d'un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du ou des Cessionnaires pressentis, ainsi que, s'il n'est pas une personne physique, de la ou des personnes qui en détiennent, directement ou indirectement, le contrôle ultime au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce ;
- (ii) les liens financiers ou autres, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire ;
- (iii) une attestation du Cessionnaire que ce dernier (i) n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et (ii) respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ;
- (iv) la nature et le nombre de titres dont le Transfert est projeté (Titres sociaux ou titres interposés) ;
- (v) les modalités de l'opération devant conduire au Transfert direct ou indirect de Titres ;
- (vi) la valeur ou du prix retenu pour le Transfert ;
- (vii) les conditions de paiement du prix ou de rémunération de la valeur retenue pour le Transfert (en ce compris toute cession/rachat de créance(s) au titre d'avance(s) en compte courant) ;
- (viii) les garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort ...) ;
- (ix) toutes justifications pouvant être apportées quant à la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et
- (x) la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.

« Pacte »

a le sens qui lui est donné dans le préambule.

« Période Chômée »

a le sens qui lui est donné à l'article 22.12.

- « Plan d’Affaires »** désigne le plan d’affaires annexé au présent Pacte (Annexe C).
- « Statuts »** désigne les statuts de la Société tels qu’à la date du présent Pacte et tels que modifiés ultérieurement, le cas échéant.
- « Situation de Blocage »** a le sens qui lui est donné à l’article -
- « Tiers »** désigne toute personne physique ou morale n’étant ni un Actionnaire, ni la Société.
- « Titres »** désigne :
- (i) les Actions émises par la Société ;
 - (ii) tous titres donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société (telles que notamment les obligations convertibles, obligations à bons de souscription d’actions ou bons de souscription d’actions) ;
 - (iii) le droit de souscription attaché aux Actions et titres visés aux alinéas ci-dessus en cas d’émission d’actions ou de Titres, donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société ;
 - (iv) les droits d’attribution gratuite d’Actions ou de titres attachés aux Actions ainsi qu’aux titres visés aux alinéas ci-dessus qu’un ou plusieurs Actionnaires détiennent ou viendraient à détenir, pour quelque cause que ce soit.
- « Transfert »** désigne toute opération (autre qu’une émission de Titres par la Société), à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, entraînant le transfert, même à terme, de la pleine propriété, de la nue-propriété, de l’usufruit d’un Titre ou de tous droits dérivant d’un Titre ou y donnant droit (en ce compris notamment tout droit de vote, droit préférentiel de souscription ou droit de percevoir des dividendes), y compris, notamment, (i) les transferts par voie de cession, d’apport en société, de fusion, scission, de transfert universel du patrimoine, d’échange, de remboursement, de distribution en nature, de vente à réméré, de prêt de titres, de dation en paiement, de transferts en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), de donation, d’attribution, de liquidation de société, communauté ou succession, par voie d’adjudication publique ou (ii) toute renonciation individuelle à un droit de souscription ou d’attribution ou (iii) toute mise en œuvre de sûreté sur les Titres ;
- « Transfert Libre »** a le sens qui lui est donné à l’article 11.2.
- « Violation du Pacte »** a le sens qui lui est donné à l’article 15.

CECI DEFINI, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

TITRE I

ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DES PARTIES

1. ENGAGEMENT DE RESPECT DU PACTE – CLAUSE DE PRIMAUTE

Pour tout ce qui concerne l'administration et la gestion de la Société, les Parties s'engagent irrévocablement à respecter les dispositions légales applicables à la Société, les stipulations du Pacte et des Statuts.

Le Pacte et ses Annexes constituent l'intégralité de l'accord entre les Parties quant à l'objet désigné par les présentes. Le préambule fait partie intégrante du Pacte.

A cet effet, les Parties s'engagent à prendre toutes mesures en leur pouvoir en vue de la mise en œuvre du présent Pacte et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'assemblée générale d'actionnaires, ou toute décision du Conseil d'Administration de la Société, nécessaire à la mise en œuvre dudit Pacte.

En cas de conflit entre les Statuts de la Société et les stipulations du Pacte, les Parties s'engagent à faire prévaloir les stipulations du Pacte et à faire en sorte de voter ou faire voter dans les meilleurs délais les modifications statutaires nécessaires afin de supprimer cette contradiction. Si toutefois, de telles modifications ne pouvaient être réalisées, les Parties ne pourront se prévaloir entre elles des stipulations statutaires contraires en cause et devront appliquer par priorité les stipulations du Pacte.

2. DECLARATIONS DES PARTIES

2.1. Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties que :

- (i) Elle est une structure juridique légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel elle est établie et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte ;
- (ii) La signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents et à sa connaissance, n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

2.2. Clause anti-blanchiment de capitaux

Chacune des Parties déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement d'activités terroristes :

- (i) qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres de la Société, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;

- (iii) qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;
- (iv) qu'elle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;
- (v) qu'elle n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) ou en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

2.3. Responsabilité sociétale de l'entreprise

Les Parties ont été informées de l'engagement pris par la CDC, en tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI), de prendre en compte dans ses investissements et dans le suivi de ses participations, des critères environnementaux, sociaux, sociétaux, et de bonne gouvernance d'entreprise (critères « ESG ») tels que : l'utilisation des ressources naturelles, les impacts environnementaux, l'emploi, le dialogue social, les ressources humaines, l'attention portée aux personnes, les relations avec les fournisseurs et les clients, les relations avec le territoire et les « parties prenantes » en général, la gouvernance, le management.

Les Parties s'engagent à s'inscrire dans une démarche de progrès pour que la Société et ses Filiales exercent leurs activités dans des conditions conciliant intérêt économique et responsabilité sociétale. A ce titre, la Société s'engage à initier une démarche et un diagnostic RSE et à établir et respecter une charte RSE et à l'adopter lors d'un des conseils d'administration de l'année 2022.

Les Parties déclarent en particulier leur souhait de faire de la Société, une société exemplaire en matière d'aménagement et de construction durables.

TITRE II

CHAMPS D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET SUIVI DE L'ACTIVITE

3. CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIETE

3.1. Objet de la société

La Société exercera ses activités en conformité avec son objet social, tel que stipulé à l'article 3 de ses Statuts.

Toute modification de l'objet social devra nécessairement faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration et d'une résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires selon les règles de majorité stipulées dans le Pacte et les Statuts.

3.2. Périmètre d'intervention géographique - Domaines d'activités

3.2.1 Périmètre d'intervention géographique et domaines d'activité

Les Parties conviennent que la Société interviendra particulièrement sur le périmètre de l'ensemble du territoire de l'Agglomération de Montélimar, en particulier sur les centre-ville et centres bourgs de l'Agglomération de Montélimar.

3.2.2 Domaines d'activité exclus

La Société n'a pas vocation à exercer les activités suivantes : toute activité de marchands de biens, d'exploitation directe de fonds de commerce, location-gérance.

4. SUIVI DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

4.1. Suivi du patrimoine de la Société

Lors du point annuel relatif au suivi du Plan d'Affaires, le Directeur Général présente au Conseil d'Administration, après consultation du Comité Technique, un point sur l'état des engagements de la Société et de l'exploitation de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : l'état d'avancement des opérations en cours,
- pour les actifs déjà en patrimoine et en exploitation :
 - un état de la production par actif, éventuelles difficultés d'exploitation, écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.
 - un état général du patrimoine constitué par la Société.

4.2. Plan d’Affaires

4.2.1 Principe

Les Actionnaires prennent acte du Plan d’Affaires établi sur 5 années joint en Annexe du Pacte, les objectifs d’exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le Plan d’Affaires est un élément essentiel du présent Pacte sans toutefois qu’il crée d’obligation de résultat à la charge d’aucune des Parties.

Le Plan d’Affaires constitue une feuille de route pour la Société, que chacune des Parties souhaite voir respecter.

Il permettra de réaliser un ordonnancement des opérations en fonction de leur intérêt stratégique, de leur calendrier de réalisation, des complémentarités ou synergies entre différentes opérations et de leur équilibre risque/rentabilité/ liquidité, de manière à assurer une péréquation entre opérations rentables et non rentables.

Des indicateurs de l’intérêt stratégique des opérations seront définis sur deux plans :

- intérêt pour le territoire ;
- intérêt pour la Société.

4.2.2 Actualisation du Plan d’Affaires

Le Plan d’Affaires devra faire l’objet d’une actualisation annuelle par le Directeur Général avec l’assistance du Comité Technique. Après consultation du Comité Technique, le Plan d’Affaires actualisé devra être approuvé par le Conseil d’Administration dans les conditions de l’article 6.4.1.

4.3. Droit prioritaire de co-investissement de la CDC

La Société s’engage à offrir à la CDC, de façon prioritaire à d’autres investisseurs, le droit mais non l’obligation pour elle de participer, après examen et validation par ses instances respectives, qui devront intervenir dans des délais compatibles avec les impératifs du projet envisagé, au financement de tout projet d’investissement de la Société. Il s’agira notamment d’investissement au capital de chaque société porteuse d’un Projet dans laquelle la Société prendrait une participation.

Ce droit n’est offert à la CDC que sous réserve que la Société recherche, dans le cadre de cet investissement, un partenaire financier. A défaut, la Société pourra investir seule et n’aura pas à solliciter la CDC.

TITRE III

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

5. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1. Nomination du Directeur Général

La direction générale de la Société est assurée par le Directeur Général qui peut être le Président du Conseil d'Administration, et a alors le titre de Président-Directeur Général, ou être une personne distincte du Président.

Les Parties envisageront la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de Directeur Général.

Le Directeur Général est nommé par décision du Conseil d'Administration pour une durée de 3 ans. Son mandat est renouvelable dans les mêmes conditions que lors de sa nomination.

Il devra consacrer le temps et les moyens nécessaires à la direction et aux affaires de la Société.

5.2. Rémunération du Directeur Général

Le Directeur Général percevra une rémunération au titre de ses fonctions dont le montant et les modalités seront déterminés par le Conseil d'Administration.

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 5 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

5.3. Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations légales applicables et des stipulations des Statuts et du Pacte, et notamment des pouvoirs du Conseil d'Administration.

A cet égard, les limitations de pouvoirs prévues au présent Pacte seront portées à la connaissance du Directeur Général lors de sa nomination afin que ce dernier s'engage à les respecter.

5.4. Révocation du Directeur Général

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

6. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1. Membres du Conseil d'Administration

6.1.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de 6 à 10 membres, étant précisé qu'à la constitution de la Société, il sera composé comme suit :

- (i) 2 administrateurs désignés par l'Agglomération ;

- (ii) 2 administrateurs désignés par la Ville ;
- (iii) 1 Administrateur désigné sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (iv) 1 administrateur désigné sur proposition du Crédit Coopératif, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;

A compter de l'entrée au capital des actionnaires du Collège Privé visés à et conformément à ce qui est indiqué à l'Article 11.3 ci-après, lesdits actionnaires auront chacun le droit de désigner un administrateur.

Les Administrateurs, autres que ceux désignés par les Actionnaires du Collège Public, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires de la Société., sur leur proposition.

Les Parties s'obligent en conséquence à voter en faveur de toute résolution requise pour permettre que la composition du Conseil d'Administration soit conforme aux stipulations du présent article.

6.1.2. Rémunération

Les Administrateurs ne seront pas rémunérés au titre de leur mandat.

Toutefois, les dépenses raisonnables exposées par les Administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant précisé que toute dépense excédant 5.000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra toutefois être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

6.2. Président du Conseil d'Administration

6.2.1. Nomination

Le Président du Conseil d'Administration est nommé, sur proposition des Actionnaires du Collège Public, et parmi ceux-ci, par décision du Conseil d'Administration.

6.2.2. Rémunération

Les dépenses raisonnables encourues par le Président du Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 5 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

6.3. Conflits d'intérêts

En sus des dispositions légales sur les conflits d'intérêts applicables aux sociétés d'économie mixte locale, notamment celles inscrites dans le Code de commerce et le Code général des collectivités territoriales, les Parties s'engagent à mettre en place un dispositif permettant de prévenir les conflits d'intérêts dans la prise de décision en Conseil d'Administration.

A cet effet, tout Administrateur représentant un Actionnaire directement ou indirectement concerné personnellement par une décision soumise au Conseil d'Administration (i) n'aura pas communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant et (ii) ne prendra pas part aux délibérations ni au vote sur la décision concernée, étant précisé qu'il sera néanmoins pris en compte pour les besoins du quorum.

6.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

6.4.1. Décisions Majeures

Les décisions suivantes concernant la Société ou l'une de ses Filiales, le cas échéant, ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote exprès favorable d'un administrateur du Collège public et du représentant de la CDC (sauf si ce dernier n'est ni présent ni représenté, auquel cas lesdites décisions seront adoptées selon les principes visés à l'Article 6.4.2) (les « **Décisions Majeures** ») :

- i. Validation et actualisation annuelle du plan d'affaires avec modification de l'orientation stratégique ; étant entendu que le premier plan d'affaires sera annexé au pacte qui sera signé au jour de l'investissement de la CDC ;
- ii. Validation et actualisation du budget annuel de fonctionnement et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) du budget annuel de plus de 80 000 € ;
- iii. Toute décision représentant un investissement, un engagement, un coût, une responsabilité même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), une cession, un transfert ou un désinvestissement (y compris d'actifs) dont le montant est supérieur à 200 000 euros par an, et qui ne serait pas prévu au Plan d'Affaires ;
- iv. Toute décision de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association ;
- v. Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses filiales ;
- vi. Création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, filiales, ou autres établissements distincts (en ce compris tout prêt, apport en fiducie, démembrement des actions, droits de vote ou titres de filiales), sauf à être prévue dans le plan d'affaires

6.4.2. Décisions Importantes

Les décisions importantes suivantes concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du conseil d'administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable de la moitié des représentants des actionnaires du Collège Privé présents ou représentés (sauf si aucun d'entre eux n'est présent ni représenté, auquel cas lesdites décisions seront adoptées à la majorité simple les administrateurs présents ou représentés) (les « **Décisions Importantes** ») :

- i. Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;
- ii. Modification des méthodes comptables ;
- iii. Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Président Directeur Général/Directeur Général et, le cas échéant du ou des Directeurs Généraux Délégués ;
- iv. Conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie et conclusion de tout emprunt ou contrat de financement ainsi que la modification de leurs termes et conditions sauf à être prévu dans le plan d'affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- v. Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées ;

- vi. Toute décision de recrutement, rupture ou modification du contrat de travail de toute personne dont le salaire brut annuel serait supérieur à 70.000 euros à l'exception des licenciements pour motif disciplinaire non prévu au Plan d'affaires et/ou au budget annuel ;
- vii. Décision de confier tout mandat en vue de la levée de fonds, de la cession des titres de la Société ou l'une de ses filiales ;
- viii. Tout remboursement de dépenses excédant 5.000 euros en cumulé sur 12 mois glissants encourues par le Président Directeur Général et le Directeur Général ou, le cas échéant, le ou les Directeurs Généraux Délégués, dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;
- ix. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s) sauf à être prévu dans le plan d'affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus.

7. COMITE TECHNIQUE CONSULTATIF

7.1. Membres du Comité Technique

Il sera créé un comité désigné « **Comité Technique** » d'au moins 6 membres et d'au plus 10 membres dont la composition sera comme suit :

- (i) Le Directeur Général, qui en sera membre de droit ;
- (ii) Le Président, qui en sera membre de droit
- (iii) 1 membre représentant l'Agglomération ;
- (iv) 1 membre représentant la Ville ;
- (v) 1 membre représentant la CDC ;
- (vi) 1 membre représentant chacun des autres actionnaires du collège privé.

Tout membre du Comité Technique est nommé par la Partie qu'il représente, laquelle en informe les autres Parties ainsi que le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général.

Toute Partie pourra changer à tout moment le membre du Comité Technique qui la représente à la seule condition de le notifier par écrit aux autres Parties ainsi qu'au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général.

Les Parties conviennent que les membres du Comité Technique désignés ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions au sein du Comité Technique.

7.2. Pouvoirs du Comité Technique

Le Comité Technique a un rôle consultatif.

Il émet un avis sur toutes les Décisions Majeures et les Décisions Importantes visées respectivement à l'Article 6.4.1 et à l'Article 6.4.2 et sur le suivi du patrimoine de la Société ainsi que prévu à l'article 4.1, sans préjudice de toute autre décision que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par les membres du Conseil d'Administration.

Le Comité Technique a pour objet de permettre aux membres du Conseil d'Administration de bénéficier de toutes les informations qui leur sont utiles afin de faciliter leur prise de décision au sein du Conseil d'Administration.

7.3. Fonctionnement du Comité Technique

i. Convocation

Le Comité Technique est convoqué par le Directeur Général par courriel mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion, cinq (5) Jours Ouvrés au moins avant la date de celle-ci sauf en cas d'urgence avérée et si tous les membres renoncent à ce délai. Il peut également être convoqué à la demande d'un membre dudit Comité. L'auteur de la convocation est tenu d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

ii. Présidence

La présidence du Comité Technique est assurée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est chargé de rapporter, de présenter et de rendre compte par écrit des avis du Comité Technique devant le Conseil d'Administration de la Société.

iii. Fréquence des réunions

Le Comité Technique est consulté préalablement à toute réunion du Conseil d'Administration sur les sujets visés à l'Article 7.2.

iv. Mode de réunion

Le Comité Technique se réunit soit physiquement (auquel cas ses membres assistant par voie de visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication sont réputés présents), soit par voie de visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication.

v. Invités aux réunions

Tout membre du Comité Technique peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité Technique sous réserve toutefois de l'absence d'opposition exprimée au moment de l'entrée en séance par ses membres.

vi. Avis du Comité

Chaque membre du Comité Technique dispose d'une voix.

Le Comité Technique ne peut valablement émettre un avis que sous réserve que la moitié de ses membres disposant d'une voix soit présents ou réputés présents.

Le Comité Technique émet ses avis à l'unanimité de ses membres.

Les avis du Comité Technique sont soit des avis favorables, soit des avis défavorables, soit des avis partagés en l'absence d'unanimité.

Les avis du Comité Technique sont transmis au Conseil d'Administration pour décision.

7.4. Critères de sélection et dossiers de séances

Le Comité Technique se prononce le cas échéant sur les Décisions Majeures ou Importantes sur la base des critères de sélection et au vu d'un modèle de dossier de séance.

Les critères de sélection et le modèle de dossier de séance du Comité Technique sont fixés en Annexe III du présent Pacte.

8. INFORMATION DES ACTIONNAIRES ET DROIT D'AUDIT

En sus des informations qui seront communiquées aux Actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, les Parties bénéficient d'un droit d'information renforcé concernant la Société et, le cas échéant, ses Filiales, portant sur :

- i. Le budget prévisionnel annuel, au plus tard 10 jours Ouvrés avant le conseil d'administration devant se prononcer sur l'arrêté des comptes ;
- ii. chaque année, au plus tard 10 jours ouvrés avant l'assemblée générale des actionnaires devant se prononcer sur les comptes de l'exercice clos, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets de rapports du commissaire aux comptes et du rapport de gestion ;
- iii. chaque année, au plus tard fin septembre de l'année en cours, la situation à date et la prévision d'atterrissage à fin d'année de la Société sous la forme suivante : (i) un prévisionnel incluant les revenus, les charges (notamment prévisions sur les effectifs et masse salariale) et la trésorerie de la Société ; (ii) un prévisionnel de l'activité de la Société, sous forme de tableau de suivi des affaires ; (iii) le compte d'exploitation trimestriel comparé au budget ;
- iv. et plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement des Opérations ou (ii) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (iii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

La CDC pourra exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment, sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société. Les frais relatifs à toute mission d'audit ainsi diligentée seront à la charge exclusive de la CDC.

TITRE IV

FINANCEMENT- RENTABILITE ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

9. FINANCEMENT

Les Parties se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités financières, juridiques et fiscales les plus adaptées au financement de la Société par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres (apports en capital et avances en compte courant) et de concours externes, étant précisé que :

- (i) le financement en quasi-fonds propres (notamment par l'intermédiaire d'avances en compte courant d'actionnaires ou valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société) par chacune des Parties sera proportionnel à sa participation au capital de la Société, ceci sans préjudice toutefois du respect des dispositions légales régissant les apports en compte-courant d'associés des collectivités territoriales et de leurs groupements telles que figurant à l'article L. 1522-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- (ii) les Parties rechercheront des conditions de financement conformes aux pratiques de marché, en plafonnant les éventuels engagements que les Parties auraient à prendre à cet effet à leur pourcentage de détention du capital ;
- (iii) aucune restriction (y compris sûreté) portant sur la participation de la CDC au capital de la Société ne pourra être acceptée ;
- (iv) tout financement et ses modalités sera soumis à l'accord préalable du Conseil d'Administration, s'il n'est pas déjà prévu au Plan d'Affaires, dans les conditions prévues à l'article 6.4.1 du Pacte.

10. RENTABILITE - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Dans le cadre de la politique de rémunération des fonds propres investis, les Actionnaires souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comptables et financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Actionnaires.

Les Actionnaires souhaitent à ce titre que l'objectif de rentabilité de la Société soit égal au taux de rendement interne (« **TRI** ») conformément au Plan d'Affaires approuvé par le Conseil d'Administration.

A cet effet, sans préjudice des prérogatives accordées au conseil d'administration et à l'Assemblée Générale par la Loi et les Statuts, les Parties conviennent et s'engagent à optimiser la distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixées dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société (les disponibilités nécessaires pour assurer le service de la dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société). Les Parties conviennent ainsi de viser un niveau de distribution d'environ 20% du bénéfice distribuable de la Société conformément au Plan d'Affaires.

TITRE V

TRANSFERT DES TITRES

11. PRINCIPES GENERAUX - TRANSFERTS LIBRES - ENTREE DE NOUVEAUX ACTIONNAIRES DU COLLEGE PRIVE

11.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

Au regard de l'importance déterminante qu'ils attachent à leur présence mutuelle et simultanée au capital de la Société, les Actionnaires s'interdisent expressément tout Transfert à quelque titre que ce soit des Titres dont elles sont détentrices à tout Cessionnaire :

- (i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs (PTNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) refusant de confirmer qu'il respecte les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte ;
- (iv) dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- (v) partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier ;

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve dans aucune des situations visées aux (iii) à (v) ci-dessus.

11.2. Transferts Libres

La transmission des Titres de la Société est libre dans les cas suivants (les « **Transferts Libres** ») :

- (i) Les Transferts de Titres par l'Agglomération au bénéfice de nouveaux Actionnaires du Collège Privé dans les conditions prévues à l'Article 11.3 ci-dessous ;
- (ii) Les Transferts de Titres intervenant entre un Actionnaire du Collège Privé et l'un de ses Affiliés, à l'exclusion des Affiliés dont l'objet social porte sur la construction et la gestion de logements sociaux et à la condition que :
 - a) cet Affilié se soit engagé à les rétrocéder à l'Actionnaire et que ce dernier se soit engagé à les acquérir ou à les faire acquérir par l'un de ses Affiliés, préalablement à la date à laquelle l'Affilié cesserait d'être Affilié de l'Actionnaire ;
 - b) cet Affilié ne soit pas un tiers concurrent de la Société (à savoir un tiers dont l'activité exclusive est une activité concurrente de la Société).
- (iii) entre Actionnaires.

Tout Actionnaire qui envisagerait le Transfert de tout ou partie de ses Titres dans le cadre d'un Transfert Libre au sens du présent article devra le notifier aux autres Actionnaires au moins trente (30) Jours avant la réalisation du Transfert avec toutes les informations de nature à permettre aux autres Actionnaires de vérifier que le Transfert envisagé répond à un des cas de Transferts Libres visés au présent article.

11.3. Entrée de nouveaux Actionnaires du Collège Privé

Il est convenu et accepté par l'ensemble des Parties que l'Agglomération pourra procéder, dans les meilleurs délais et en tout état de cause dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature du présent Pacte, au transfert d'actions de la Société au bénéfice des entités bancaires qui ont d'ores et déjà fait part de leur intention d'acquérir lesdites Actions selon les termes prévus au présent Article 11.3.

Les entités qui ont fait part de leur intention d'acquérir lesdites actions sont le Crédit Agricole et la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche.

Ces cessions interviendront pour un prix égal à la valeur nominale des Actions et ne pourront intervenir que sous réserve de l'adhésion préalable au présent Pacte des entités cessionnaires selon les modalités précisées à l'Article 22.3.

12. INALIENABILITE DES TITRES

Les Parties s'engagent, chacune en ce qui la concerne, à ne procéder au Transfert d'aucun de ses Titres (sauf le cas des Transferts Libres) pendant une durée de 5 ans à compter de la date de signature du présent Pacte (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

A compter de la fin de la Période d'Inaliénabilité, sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 11.2 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14 ci-après, tout Transfert par une Partie de tout ou partie de ses Titres sera soumis à l'agrément et au droit de préemption dans les conditions prévues aux Statuts.

13. DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

13.1 A l'exception des Transferts Libres, et sauf exercice du Droit de Préemption visé au statuts, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers tout ou partie de ses Titres, il ne pourra procéder au Transfert projeté qu'après avoir offert à la CDC la faculté de céder conjointement ses Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques, selon les termes et conditions ci-après, étant entendu toutefois qu'au titre du Transfert considéré, la CDC :

- (i) ne consentira aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de ses Titres et la garantie que ses Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autre que ceux résultant le cas échéant des statuts et du présent Pacte ; et
- (ii) ne donnera aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire des Titres.

(le « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** »).

13.2 Pour permettre à la CDC d'exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, le Cédant adressera à la CDC une Notification de Transfert. Dans l'hypothèse où le Transfert envisagé ne comporterait pas un prix payable exclusivement en numéraire, la Notification de Transfert devra comporter, à peine de nullité, une évaluation de bonne foi, en euros, des Titres faisant l'objet du Transfert et de la contrepartie par Titre offerte au Cédant.

- 13.3 La Notification de Transfert devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres de la CDC conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transfert, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.
- 13.4 Dans le cas d'un projet de Transfert ouvrant le droit d'exercer le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ci-dessus, le Cédant s'engage à faire en sorte que la CDC qui en ferait la demande dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la réception de la Notification de Transfert, puisse céder au Cessionnaire, aux lieu et place du Cédant, un nombre de Titres « N » au plus égal au nombre de Titres « Nmax » obtenu en appliquant la formule suivante :
- $$N_{\max} = N_I \times B$$
- Où :
- NI est le nombre de Titres dont le Cédant envisage le Transfert, et
 - B est le nombre de Titres détenus par la CDC qui exerce son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle divisé par la somme des Titres détenus par le Cédant et la CDC exerçant son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle au titre du Transfert concerné.
- 13.5 A défaut de réponse dans le délai imparti, la CDC sera considérée comme ayant renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.
- 13.6 Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans que la CDC, si elle a exercé son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, ait pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'elle est en droit de Transférer conformément au présent article 13 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

14. DROIT DE SORTIE EN CAS DE DESACCORD MAJEUR

14.1. Si la CDC et le ou les Actionnaire(s) du Collège Public se trouvent dans une situation de Blocage ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, la CDC pourra déclencher la procédure de Transfert prévue au présent Article 15 en notifiant à ou aux Actionnaire(s) du Collège Public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (la « **Notification de Rachat** »), dans un délai maximum de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la survenance d'un Blocage ou de la Violation du Pacte (le « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur** »).

- Un « **Blocage** » désigne le cas où il existe un vote défavorable d'un représentant de la CDC et d'un représentant d'un autre Actionnaire au Conseil d'Administration sur l'une des Décisions Majeures visées à l'article 6.4.1 et ce après que ladite décision ait été inscrite à l'ordre du jour de deux conseils d'administration successivement (une « **Situation de Blocage** ») ;
- Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation grave d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « Gouvernance de la Société » et V « Transfert des Titres » par l'un des Actionnaires du Collège Public ;

14.2. Préalablement à la sortie de la CDC, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires qui devront se rencontrer et discuter de bonne foi du Blocage ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et d'envisager une alternative à la sortie de la CDC, et ce dans un délai maximal de trente (30) Jours Ouvrés suivant la Notification de Rachat.

14.3. Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de la période de trente (30) Jours Ouvrés susvisée, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public seront tenus de, dans un délai d'une année à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :

- (i) Soit proposer l'acquisition des Titres de la CDC par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou l'un de ses Affiliés ;
- (ii) soit se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC ;
- (iii) soit faire acquérir les Titres de la CDC par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres de la CDC, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne disposerait pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres de la CDC ;

Le prix pour l'acquisition des Titres de la CDC sera celui proposé dans la Notification de Rachat de la CDC, en cas d'accord amiable entre la CDC et le(s) Actionnaire(s) d Collège Public sur ce prix, ou, à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat de la CDC, le prix fixé par un expert, qui interviendra conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, et sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront supportés par moitié par la CDC d'une part et le(s) Actionnaire(s) du Collège Public d'autre part, étant entendu que :

- (i) l'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérés, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;
- (ii) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

14.4. Le Transfert des Titres sera réalisé et le prix sera payable dans les trente (30) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle un accord aura été trouvé entre les Parties concernées ou le prix aura été fixé par l'expert.

14.5. En cas de rachat des Titres de la CDC par la Société, cette dernière devra procéder concomitamment au rachat des Titres de la CDC, au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de la CDC à due concurrence du pourcentage des Titres rachetés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert des Titres.

14.6. Conformément aux stipulations des Statuts, les Parties concernées s'engagent expressément, le cas échéant, à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément du Tiers acquéreur relative à l'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur tel que défini aux présentes.

15. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 8ième anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent à étudier, à la demande de la CDC, tous *scenarii* en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC, au rang desquels :

- la réduction de capital de la Société par rachat des Titres de la CDC ;
- le rachat des Titres des Actionnaires du Collège Privé en vue de la transformation de la Société en Société Publique Locale ;

- le rachat des Titres de la CDC par les Actionnaires ou leurs Affiliés ou par un Tiers ;

Le cas échéant et sans préjudice de ce qui est indiqué au paragraphe suivant, le prix des Titres sera déterminé d'un commun accord par les parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les parties pourront fixer les règles et les modalités de détermination du prix des Titres sur lesquelles l'expert s'appuiera.

Toute décision qui sera prise, le cas échéant, par les Actionnaires au titre du présent Article 16 devra l'être par accord unanime entre eux.

16. STIPULATIONS GENERALES EN CAS DE TRANSFERT DE TITRES

16.1. Sort des comptes courants et garanties

Les Parties conviennent de l'indissociabilité de la propriété des Titres avec celle des créances en comptes courants d'actionnaires sur la Société.

En conséquence, en cas de Transfert de Titres, le Cédant devra également céder au Cessionnaire qui devra acquérir, la quote-part de son avance en compte courant dans la Société à due proportion du pourcentage de Titres Transférés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

Si les Parties ont garanti tout ou partie des engagements de la Société, le Cessionnaire devra reprendre à sa charge le pourcentage de garanties consenties par le Cédant égal au pourcentage de Titres Transférés.

16.2. Engagements des Parties

Dans le cas où (i) les contrats de financement externes conclus par la Société contiendraient une clause prévoyant une exigibilité anticipée, un remboursement anticipé ou toute modification importante des modalités du prêt, dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou d'un changement d'actionnariat de la Société et (ii) un Actionnaire envisagerait un Transfert de Titres qui aurait pour effet d'entraîner une telle exigibilité, un tel remboursement ou une telle modification, l'Actionnaire Cédant devra faire son affaire personnelle d'obtenir l'accord écrit de l'établissement de crédit concerné préalablement à la réalisation du Transfert envisagé, de telle sorte que le Transfert ne puisse avoir pour conséquence d'entraîner l'exigibilité anticipée ou le remboursement anticipé des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement. A défaut d'un tel accord, l'Actionnaire Cédant concerné s'interdit de Transférer ses Titres.

16.3. Violation des stipulations du Pacte

Tout Transfert effectué en violation des stipulations du Pacte sera nul.

17. ANTI-DILUTION

17.1. Les Parties bénéficieront du droit individuel permanent de conserver leur participation (droits de vote et/ou droits au bénéfice) dans la Société, compte tenu des Titres donnant droit de façon immédiate ou de manière différée, par quelque moyen que ce soit, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société.

17.2. En conséquence, chaque Partie devra être en mesure de pouvoir souscrire à toute augmentation de capital ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait

réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société préalablement à l'opération concernée.

- 17.3. Les Actions à émettre au bénéfice des Parties au titre du présent article devront donner droit aux mêmes droits et avantages qui seraient créés au profit d'un Actionnaire ou d'un Tiers au titre de l'augmentation de capital justifiant l'exercice de cet article.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

18. DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION – DESIGNATION D'UN EXPERT

Le Pacte est soumis au droit français.

Les Parties conviennent que tous les différends qui pourraient naître entre elles, relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, seront, en l'absence d'accord à l'issue d'un délai de trente (30) Jours, portés devant les dirigeants respectifs des Parties et, seulement en cas de désaccord persistant constaté à l'issue d'un nouveau délai de trente (30) Jours, pourront être soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel compétente.

Les Parties conviennent que, dans le cas où la procédure prévue à l'article 1843-4 du Code civil serait mise en œuvre au titre des stipulations des Statuts et/ou du Pacte, l'expert auquel il est fait référence devra être un cabinet d'audit de réputation nationale, indépendant des Parties.

Les honoraires de l'expert seront répartis à parts égales entre les Parties concernées.

19. INCESSIBILITE – INTUITU PERSONAE

Les stipulations du présent Pacte ont un caractère *intuitu personae* en vue de la réalisation des objectifs des Parties tels que présentés en préambule.

Hors cas d'adhésion du Cessionnaire au Pacte, les droits et obligations des Parties ne pourront être Transférés à un Tiers.

20. NON UTILISATION DES NOMS « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations »

Les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la CDC, sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire.

21. DISPOSITIONS GENERALES

21.1. Délais et Renonciation

Les Parties reconnaissent que tous les délais fixés aux présentes l'ont été après détermination concertée de leur durée et que les conséquences pour les Parties du respect ou non de ces délais sont acceptées, y compris lorsqu'elles se traduisent par la perte d'une faculté pour une Partie. Sous cette réserve, le défaut d'exercice partiel ou total de l'un quelconque de ses droits ne pourra valoir renonciation au bénéfice de ce droit pour l'avenir.

21.2. Confidentialité

Chaque Partie s'engage à garder strictement confidentielles les informations et documents reçus d'une autre Partie ou de la Société relatifs à la Société et les stipulations du Pacte non retranscrites dans les Statuts et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront-elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visé au présent article 21.2, (iv) à toute autorité de contrôle ou (v) en vertu de contraintes légales et réglementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice). Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

Tout communiqué ou annonce relatif au Pacte ou à son contenu devra faire l'objet d'un accord écrit préalable entre les Parties.

Les obligations de confidentialité prévues par le présent article s'appliqueront pendant toute la durée du Pacte et survivront pendant douze (12) mois à compter de la résiliation du Pacte ou à compter de la cession de l'intégralité de ses Titres par un Actionnaire, en ce qui concerne l'Actionnaire concerné.

21.3. Transmission et Adhésion

Les stipulations du Pacte et les droits et obligations qui en découlent engagent les héritiers, successeurs et ayants droit des Actionnaires. Ceux-ci seront donc tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent.

Il est expressément prévu qu'en cas de Transfert à un Tiers des Titres ou de souscription par un Tiers de Titres de la Société effectué conformément aux stipulations des Statuts et du Pacte, le Cessionnaire sera tenu du respect de toutes les clauses de ceux-ci.

Tout Cessionnaire de tout ou partie des Titres d'une Partie bénéficiera de droits identiques à ceux de la Partie ayant cédé ses Titres.

En conséquence, le Transfert ne sera opposable aux autres Actionnaires et à la Société qu'au vu de l'engagement écrit du Cessionnaire (i) d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent et (ii) de se substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes.

En outre, la Société s'engage à faire le nécessaire pour que toute personne souscrivant ou recevant des Titres de la Société par tout autre moyen que le Transfert, et notamment par voie d'augmentation de capital, d'échange de Titres ou d'attribution de Titres de la Société, accepte par écrit, au plus tard au moment de la réalisation de l'opération par laquelle le Tiers concerné devient actionnaire de la Société, d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent. A défaut, la Société s'interdira, en tant que Gardien du Pacte, de retranscrire l'opération dans son registre des mouvements de titres et dans ses comptes d'actionnaires.

Les nouveaux actionnaires devront adhérer au Pacte sauf accord contraire des parties.

Un modèle de lettre d'adhésion au Pacte figure en Annexe II.

21.4. Modification du Pacte

Toute modification du Pacte ne pourra résulter que d'un consentement unanime et écrit des Parties.

21.5. Durée et résiliation du Pacte

Le Pacte prend effet à la date des présentes et restera en vigueur pendant une durée de dix (10) ans et sera ensuite renouvelé par tacite reconduction par périodes successives de dix (10) ans, sauf dénonciation par l'une des Parties aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois (3) mois avant la date de renouvellement.

Toutefois, il sera résilié de plein droit et de manière anticipée dès l'introduction des Titres de la Société sur un marché réglementé ou organisé ou en cas de réalisation d'un Transfert total des Titres de la Société.

Néanmoins, à la date à laquelle une Partie ne détiendrait plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendrait fin à l'égard de cette Partie (à l'exception de l'article 21.2 « **Confidentialité** » qui restera en vigueur pendant une durée de douze (12) mois à compter de cette date) pour autant que toutes les obligations mises à sa charge par les présentes aient été respectées avant la perte de sa qualité de détenteur de Titres, mais resterait en vigueur à l'égard des autres Parties.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une Partie né(e) du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration, tels que, notamment, tous les engagements dont le point de départ et la durée sont fixés dans le Pacte, indépendamment de la durée du Pacte.

21.6. Gardien du Pacte

Afin de garantir l'exercice des droits que se consentent mutuellement les Parties et pour conférer au Pacte sa pleine efficacité, les Parties conviennent de désigner de façon conjointe et irrévocable la Société en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du Pacte (le « **Gardien du Pacte** »).

La Société, représentée par son Directeur Général, intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun et s'assurer de l'application et du respect des Statuts et du Pacte.

À cet égard, le Gardien du Pacte :

- (i) sera chargé de la tenue du registre des mouvements de titres de la Société et à ce titre sera

seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irrégularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;

- (ii) devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;
- (iii) adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;
- (iv) devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;
- (v) recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;
- (vi) s'assurera du respect par les Actionnaires, à tout moment, des déclarations, engagements et dispositions contenues dans le Pacte, et, le cas échéant, informera sans délai l'ensemble des Parties des irrégularités constatées ;
- (vii) recueillera, par tous moyens, les décisions des Parties ayant pour objet le changement, la modification ou la renonciation à l'une quelconque des stipulations du Pacte, et procédera, le cas échéant, aux modifications du Pacte.

Les Parties devront adresser au Gardien du Pacte une copie de toutes les Notifications qui seraient faites au titre des opérations concernées par l'exécution des présentes.

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant aux Parties.

21.7. Force obligatoire

21.7.1. Efficacité

Chacune des Parties s'engage à faire en sorte, par tous moyens appropriés, y compris en leur qualité d'Actionnaires ou dirigeants de la Société, ou d'autres structures dont ils sont ou seront, directement ou indirectement, actionnaires ou dirigeants, à tout moment :

- (i) que l'exécution de dispositions statutaires de la Société ne privent pas le présent Pacte de son efficacité, et
- (ii) que soient prises à tout moment après la date des présentes toutes mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ou souhaitables pour réaliser les objectifs du présent Pacte.

21.7.2. Réparation

Chacune des Parties reconnaît que l'octroi de dommages et intérêts ne constituera pas une réparation satisfaisante en cas d'inexécution de ses obligations au titre de ses engagements prévus aux présentes.

En conséquence, chaque Partie accepte que les autres Parties au Pacte puissent conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, demander par voie judiciaire l'exécution forcée des engagements prévus au présent Pacte afin notamment d'obtenir la réalisation des Transferts qui y sont prévus et dans les conditions prévues aux présentes, quand bien même le recours à l'exécution

forcée n'aurait pas été expressément stipulée dans le Pacte et qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution forcée pour la Partie débitrice de bonne foi et son intérêt pour la (les) Partie(s) créancière(s), sans préjudice des dommages et intérêts dont ces autres Parties pourraient se prévaloir par ailleurs au regard de tout préjudice résultant pour la Partie concernée de la mauvaise exécution de son obligation par son débiteur.

En cas d'inexécution par une ou plusieurs Partie(s) des obligations mises à sa(leur) charge par le présent Pacte, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant une durée de dix (10) Jours à compter de sa réception, les autres Parties (ou l'une au moins d'entre elles) pourront de plein droit obtenir s'il s'agit du non-respect d'un engagement non financier, la désignation sur requête ou en référé d'un mandataire de justice chargé d'une mission ad hoc, consistant à exécuter, aux lieu et place de la ou les Parties(s) défaillante(s), les obligations incombant à celle(s)-ci.

En particulier, ledit mandataire pourra exercer le droit de vote de la ou des Partie(s) défaillante(s), soit en Assemblée Générale, soit en Conseil d'Administration et aura pour mission de voter dans le sens permettant une exécution pleine et entière du présent Pacte.

21.7.3. Imprévision

Les Parties acceptent d'assumer le risque d'un éventuel changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des présentes rendant leur exécution onéreuse pour l'une quelconque d'entre elles et en conséquence, renoncent expressément par avance à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

21.8. Portée

Les Parties conviennent que le Pacte représente l'intégralité de leur accord quant à son objet et remplace, annule et prévaut sur toutes conventions ou documents antérieurs ayant un objet identique ou semblable à celui du Pacte.

21.9. Nullité d'une stipulation

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale du Pacte soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

21.10. Notifications

Une « **Notification** » désigne toute communication en vertu du Pacte ou en rapport avec le Pacte devant être effectuée par écrit et être signée par ou pour le compte de la Partie la donnant.

Elle sera notifiée par remise en main propre ou par envoi par courrier électronique (uniquement si elle est suivie, le même Jour – s'il s'agit d'un Jour Ouvré – ou le Jour Ouvré suivant, d'un courrier recommandé avec accusé de réception) aux adresses indiquées en tête du Pacte ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes conditions par la Partie concernée aux autres Parties. Toute Notification ainsi notifiée par remise en main propre, par courrier électronique ou courrier sera présumée avoir été dûment faite :

- (i) en cas de remise en main propre, au moment de la remise ;
- (ii) dans le cas d'un envoi par courrier électronique, au moment de la transmission si elle est suivie comme indiqué d'un envoi par courrier recommandé ;
- (iii) dans le cas d'un envoi par courrier recommandé, au moment de sa remise ;

étant entendu que dans chaque cas où la remise en main propre serait effectuée après 18h00 un Jour Ouvré ou un Jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9h00 le Jour Ouvré suivant.

Une Partie doit notifier aux autres tout changement de son nom, de son destinataire, de son adresse pour les besoins du présent Pacte, étant entendu qu'une telle notification ne prendra effet que :

- (i) à la date indiquée dans la Notification comme étant la date à laquelle doit avoir lieu le changement ; ou
- (ii) s'il n'est pas indiqué de date, ou si la date indiquée se trouve moins de 3 Jours Ouvrés après la date à laquelle est faite la Notification, le 3^{ème} Jour Ouvré après la date de Notification de ce changement.

21.11. Election de domicile

Pour l'exécution du Pacte et notamment pour l'envoi des Notifications :

- (i) L'Agglomération fait élection de domicile en son siège à l'adresse figurant dans les comparutions ;
- (ii) La Ville fait élection de domicile en son siège à l'adresse figurant dans les comparutions ;
- (iii) La CDC fait élection de domicile en sa [Direction régionale : adresse de la Direction régionale] [**Note : à confirmer**]
- (iv) [●] fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

22.12 Computation des délais et Période Chômée

Les délais stipulés dans le Pacte se calculent selon les règles fixées par les articles 640 à 642 du Code de Procédure Civile et expirent automatiquement et de plein droit dès la survenance de leur échéance, sans qu'une quelconque mise en demeure ou notification ne soit nécessaire.

Dans l'hypothèse où tout délai stipulé dans le Pacte viendrait à expiration au cours du mois d'août ou entre le 20 décembre d'une année et le 4 janvier compris inclus de l'année suivante (chacune une « **Période Chômée** »), il est expressément convenu que ledit délai sera automatiquement prorogé du nombre de jours courant sur la Période Chômée.

Fait à [●], le [●].

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

[●]
représentée par [●]

[●]
représentée par [●]

La CDC
représentée par [●]

En présence de :

La Société
représentée par [●]

Annexe I – Plan d'affaires de la Société

Voir la pièce jointe

PROJET

Annexe II– Modèle d'acte d'adhésion

[Désignation et coordonnées de toutes les Parties au Pacte]

[Date]

Objet: Adhésion au pacte d'actionnaires de la société [●] en date du [●] (le "**Pacte**")

[Messieurs, Mesdames],

Nous vous informons que

[Option 1 - Transfert de Titres] :

[Nom de la Partie procédant au Transfert] (le "**Cédant**") a l'intention de nous céder [●] actions de la société [●], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation qui doit ainsi nous être cédée, et nous substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes. A cet égard, nous déclarons :

- (i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Statuts et du Pacte (et notamment les obligations au titre du droit de sortie conjointe) ;
- (iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n°2 du casier judiciaire ;
- (v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;
- (vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

[Option 2 - Acquisition de Titres par tout autre moyen qu'un Transfert] :

Nous allons acquérir ce jour [●] actions de la société [●] par voie de [désignation de l'opération (fusion, augmentation de capital, échange, etc.)], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation que nous allons acquérir. A cet égard, nous déclarons :

- (i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Statuts et du Pacte (et notamment les obligations au titre du droit de sortie conjointe) ;
- (iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n°2 du casier judiciaire ;
- (v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;
- (vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

Les notifications prévues au Pacte devront nous être adressées à l'adresse suivante :

[•]	
A l'attention de :	
Adresse :	
Email :	

Les termes définis dans le Pacte ont le même sens dans la présente lettre d'adhésion qui sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Annexe III - Critères de sélection de dossiers de séance du Comité Technique

Le Comité d'Engagement donne son avis sur la base des critères suivants :

- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital ou comptes courant d'associés plus de [●]% des fonds propres de la Société, hors opération prévue au Plan d'Affaires ;
- Les opérations de construction dites « en blanc » (c'est-à-dire sans locataires identifiés avant construction) sont à éviter et seront limitées aux locaux multi-occupants ;
- Les opérations de constructions examinées par le Comité D'Engagement et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum :
 - [●]% des surfaces de l'immeuble pour les hôtels d'entreprises artisanaux et industriels,
 - [●]% des surfaces de l'immeuble pour les tertiaires,
 - [●]% des surfaces de l'immeuble pour les locaux commerciaux,
 - 100% des surfaces de l'immeuble pour les locaux industriels monos occupants ;
- Chaque opération devra viser un objectif de rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de [●]% minimum pour la première année en pleine exploitation ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel inférieur à [●]% pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives (par exemple : secteurs géographiques où la rareté du foncier ou la qualité de l'emplacement majorant le coût total de l'investissement, ou dans le cas d'un actif immobilier dont la complexité ou la spécificité générerait un surcoût d'investissement) ;
- Lors de la négociation commerciale, la durée ferme la plus longue sera recherchée ;
- La Société n'a pas vocation à porter le risque de construction. Elle recherchera des formes d'intervention limitant le risque constructif ; ses acquisitions immobilières se feront dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA »), d'une vente d'un immeuble achevé ou d'un Contrat de Promotion Immobilière (« CPI ») lorsque la Société est propriétaire du terrain d'assiette ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés ;
- Dans le cadre d'une VEFA ou CPI, il sera demandé une Garantie Financière d'Achèvement couvrant la défaillance du prestataire ;
- D'une manière générale, la Société privilégiera le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe ;
- En cas de programme « clés en main », c'est-à-dire un immeuble destiné à un preneur identifié, les travaux ne pourront être engagés tant que la promesse de bail ou le BEFA n'aura pas été signé ;
- Par ailleurs, toutes les garanties possibles devront être recherchées auprès des preneurs à bail, à titre indicatif il pourra s'agir de la mise en place préalable du financement pour les non-actionnaires, de cautions bancaires, hypothèques ou toute autre garantie appropriée ;
- Chaque opération devra veiller à intégrer les enjeux du développement durable tant au niveau environnemental que sociétal et privilégier une empreinte environnementale la plus réduite possible ;
- Les programmes neufs réalisés devront viser un objectif d'efficacité énergétique supérieur aux normes en vigueur au moment de l'investissement par la Société, et en fonction du type de bâtiment.

Dans le cas où l'investissement immobilier sera porté par une Filiale, l'investissement immobilier porté par cette société devra respecter les critères ci-dessus.