
PACTE D'ACTIONNAIRES
DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE
PAYS DE GRASSE DYNAMIQUES

EN DATE DU 12/04/2022

ENTRE :

1. **La ville de Grasse, [●], [●], représentée par [●], dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du [conseil/ comité syndical] du [●],**

Ci-après dénommée la « [●] »

DE PREMIERE PART,

2. **La communauté d'agglomération du pays de Grasse, représentée par [●], dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du [conseil/ comité syndical] du [●],**

Ci-après dénommée la « [●] »

DE DEUXIEME 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 TROISIEME PART,

4. **Vilogia**

Représenté par Madame / Monsieur ...

habilité(e) aux termes d'une délibération en date du ... ci-après annexée.

Ci-après dénommée « [●] »

DE QUATRIEME PART,

5. **Le Crédit Agricole**

Représenté par Madame / Monsieur ...

habilité(e) aux termes d'une délibération en date du ... ci-après annexée.

Ci-après dénommée le « [●] »

DE CINQUIEME PART,

6. **La société Fragonard**

Représenté par Madame / Monsieur ...

habilité(e) aux termes d'une délibération en date du ... ci-après annexée.

Ci-après dénommée « [●] »

DE SIXIEME PART,

EN PRESENCE DE :

La société Pays de Grasse Dynamiques, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 808 000 € dont le siège social est situé 4, rue de la Délivrance 06130 GRASSE, [en cours d'immatriculation, 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** »

Ci-après dénommées ensemble ou individuellement la ou les « **Partie(s)** ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

La Société est en cours d'immatriculation et a pour objet :

dans un but d'intérêt général, de dynamiser l'activité économique et commerciale et de favoriser l'attractivité résidentielle, sur le territoire de l'agglomération du pays de Grasse :

Elle réalise à ce titre les opérations suivantes :

- L'acquisition et la réhabilitation en vue de leur commercialisation locative et la gestion d'immeubles à usage commercial, artisanal, de bureaux, de résidence hôtelière, de résidences étudiantes, ou de services destinés à la location ou éventuellement à la vente ;
- La valorisation des immeubles par la réalisation de travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation,
- La réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- La réalisation de tous équipements se rattachant à son activité immobilière ;
- La réalisation d'études en relation avec les domaines précités.
- La participation au capital de sociétés dont l'objet est identique à celui décrit au premier alinéa et éventuellement la cession des dites participations ;
- La mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations, en ce compris la conclusion de tout emprunt, avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;

A cet effet, la société effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Elle exercera l'ensemble de ses activités tant pour son propre compte que pour celui d'autrui ; en particulier, elle pourra exercer ses activités dans le cadre de conventions passées dans les conditions définies aux articles L. 1523-2 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- (A) Le capital de la Société est divisé en 18 080 actions ordinaires de 100 euro(s) de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital de la Société
La Ville de Grasse	6 510	36,01 %
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	3 440	19,03%
La Caisse des dépôts et consignations	5 000	27,65%
Vilogia	1 770	9,79%
Le Crédit Agricole	1 000	5,53%
Fragonard	360	2%
TOTAL	18 080	100 %

- (B) Les engagements des Parties ont notamment été pris en considération du Plan d'Affaires figurant en Annexe A (sans pour autant qu'une quelconque garantie soit consentie sur le Plan d'Affaires).

- (C) 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.
- (D) 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 CONSÉQUENCE, 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.
« Activité Concurrente »	désigne toute(s) activité(s) susceptible(s) de concurrencer l'Activité de la Société sur la communauté d'agglomération du pays de Grasse.
« 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 Consultatif »	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 prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.2.
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.1
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.3.
« 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 22.6.
« 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 22.10.
« 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 avec indication :

- (i) de 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) de la nature et du nombre de titres dont le Transfert est projeté (Titres sociaux ou titres interposés) ;
- (v) des modalités de l'opération devant conduire au Transfert direct ou indirect de Titres ;
- (vi) de la valeur ou du prix retenu pour le Transfert ;
- (vii) des 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) des garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort ...) ;
- (ix) de toutes justifications pouvant être apportées quant à la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer 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 22.10.2.

« Plan d’Affaires »	désigne le plan d’affaires annexé au présent Pacte (Annexe D).
« Statuts »	désigne les statuts de la Société.
« Situation de Blocage »	a le sens qui lui est donné à l’article 14.3
« Tiers »	désigne toute personne physique ou morale n’étant ni un Actionnaire, ni la Société.
« Titres »	désigne : <ul style="list-style-type: none"> (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 14.2.

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'une assemblée, 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 selon le modèle de Charte RSE figurant en Annexe C.

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 2 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 sur le périmètre géographique de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse.

[La Société devra développer ses interventions sur des opérations répondant à la segmentation suivante : [A compléter]].

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 Consultatif 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 :
 - o 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.
 - o un état général du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier de cession de ces actifs et de leurs méthodes de valorisation. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

4.2. Plan d’Affaires

4.2.1 Principe

Les Actionnaires prennent acte du Plan d’Affaires joint en Annexe A du Pacte, qui identifie pour une période courant jusqu’au 31 décembre 2032 les objectifs d’exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le Plan d’Affaires est un élément essentiel du présent Pacte.

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

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 Consultatif. Après consultation du Comité Consultatif, 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 CDC dispose d’un droit prioritaire à co-investir sur tout projet d’investissement immobilier de la Société et notamment celui de prendre une participation dans une Filiale portant un tel projet aux côtés de la Société.

La Société devra soumettre tout projet d’investissement immobilier au préalable à la CDC avant de solliciter un tiers.

TITRE III **GOVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ**

5. DIRECTION DE LA SOCIETE

5.1. Nomination du Directeur Général

La direction générale de la Société est assurée par le Directeur Général.

Le Directeur Général s’engage à consacrer le temps et les moyens nécessaires à la direction et aux affaires de la Société.

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

5.2. Rémunération du Directeur Général

Le Directeur Général percevra une rémunération au titre de ses fonctions dont le principe, 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 3 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d’Administration.

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.

5.3. 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 10 membres, dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) 4 Administrateurs désignés par la ville de Grasse ;
- (ii) 2 Administrateurs désignés par la Communauté d'Agglomération du pays de Grasse
- (iii) 2 Administrateurs désignés sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (iv) 1 administrateur désigné par la société Fragonard
- (v) 1 administrateur désigné par Vilogia

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

Les Parties conviennent, et s'obligent en conséquence à manifester tout vote requis pour parvenir à ce que la composition du Conseil d'Administration soit conforme aux stipulations du présent article.

Les Parties conviennent également que le Crédit Agricole pourra désigner un censeur qui aura un avis consultatif au Conseil d'administration.

6.1.2. Rémunération

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat d'Administrateur de la Société, et aucun frais engagé par les Administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions ne sera remboursé.

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, par décision du Conseil d'Administration.

6.2.2. Rémunération

Les Parties conviennent de la non-rémunération de la fonction de Président du Conseil d'Administration dès lors qu'elle est dissociée de celle de Directeur Général.

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 1 500 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 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 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 visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration. Les « **Décisions Majeures** » seront prises à la majorité des 3/4 des membres du conseil d'administration :

- i. Validation du Plan d'Affaires actualisé avec ou sans modification de l'orientation stratégique ;
- ii. Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes du budget annuel de plus de 20 % ;
- 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), (i) représentant plus de 10 % des actifs ou (ii) portant sur un actif essentiel, dans tous les cas sauf à être prévu dans le Plan d'Affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- iv. Toute décision de prise de participation, création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de filiale 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, et notamment tout plan d'intéressement des salariés.

6.4.2. Décisions Importantes

Les décisions importantes suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration. Les « **Décisions Importantes** » seront prises à la majorité des 2/3 des membres du conseil d'administration :

- 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 Directeur Général et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués ;
- iv. Toute décision de création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, bureaux ou autres établissements distincts ;
- v. 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 ;
- vi. Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées ;
- vii. Tout appel de fonds en compte courant d'actionnaire (autre que dans le cadre d'un engagement existant des actionnaires au titre d'une convention de compte courant d'actionnaire) ;
- viii. Toute décision de recrutement, rupture ou modification du contrat de travail de toute personne à l'exception des licenciements pour motif disciplinaire non prévu au Plan d'Affaires et/ou au budget annuel ;
- ix. Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société en dehors de la communauté d'agglomération du pays de Grasse ;
- x. tout plan d'intéressement des salariés et l'attribution de ces options ou bons à leurs bénéficiaires ;
- xi. Décision de confier tout mandat ou mission en vue de la levée de fonds, de la cession des titres de la Société ou l'une de ses Filiales ;
- xii. Tout remboursement de dépenses excédant 3 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants encourues par le Directeur Général dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;
- xiii. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s) ;
- xiv. Toute décision ayant reçu un avis [défavorable] du Comité Consultatif.

7. COMITE CONSULTATIF

7.1. Membres du Comité Consultatif

Il sera créé un comité désigné « **Comité Consultatif** » de 6 membres dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) Le Directeur Général ;
- (ii) 2 membre proposé par la ville de Grasse ;
- (i) 1 membre proposé par la CAPG ;
- (ii) 1 membre proposé par la CDC ;
- (iii) 1 membre proposé par Vilogia.

Tout membre du Comité Consultatif 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/Président Directeur Général].

Toute Partie pourra changer à tout moment le membre du Comité Consultatif 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 Consultatif désignés ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions au sein du Comité Consultatif.

7.2. Pouvoirs du Comité Consultatif

Le Comité Consultatif a un rôle consultatif.

Le Comité émet un avis sur toutes les Décisions Majeures de l'article 6.4.1, sur les Décisions Importantes de l'article 6.4.2 et sur le suivi du patrimoine prévu à l'article 4.1, sans préjudice de toute autre Décision Importante que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration.

Le Comité Consultatif 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 Consultatif

7.3.1. Convocation

Le Comité Consultatif 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.

7.3.2. Présidence

La présidence du Comité Consultatif 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 Consultatif devant le Conseil d'Administration de la Société.

7.3.3. Fréquence des réunions

Le Comité Consultatif est consulté préalablement à toute réunion du Conseil d'Administration.

7.3.4. Mode de réunion

Le Comité Consultatif se réunit soit physiquement, soit par voie de visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication.

7.3.5. Invités aux réunions

Tout membre du Comité Consultatif peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité Consultatif.

7.3.6. Avis du Comité

Chaque membre du Comité Consultatif dispose d'une voix.


Le Comité Consultatif ne peut valablement émettre un avis sous réserve que les deux-tiers (2/3) de ses membres disposant d'une voix soit présents ou réputés présents.

Le Comité Consultatif émet ses avis à la majorité qualifiée de la moitié des voix plus une de ses membres.

Les avis du Comité Consultatif sont soit des avis favorables, soit des avis défavorables, soit des avis partagés en cas de partage des voix

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

7.4. Critères de sélection et dossiers de séances

Le Comité Consultatif 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 .

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

Les critères de sélection sont actualisés en tant que de besoin.

8. INFORMATION DES ACTIONNAIRES ET DROIT D'AUDIT

8.1. En sus des informations qui seront communiquées aux Actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, les Parties bénéficient d'un droit d'informations renforcé concernant la Société et ses Filiales, et notamment :

- (i) budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 60 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) chaque année, au plus tard 60 jours après la clôture de l'exercice social, 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 30 jours après la fin du premier semestre, la situation semestrielle de la Société ;
- (iv) chaque semestre, au plus tard 30 jours après la fin de chaque semestre : (i) un prévisionnel sur les six mois à venir 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 ;

- (v) trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre, une information mensuelle sur l'activité de chacun des projets de la Société, à savoir notamment, suivi de commercialisation, de maîtrise foncière, de la conduite de travaux ; et
- (vi) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement du suivi de commercialisation, de maîtrise foncière, de conduite des travaux, les activités de la société 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.

7.2 La CDC pourra exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à ses frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société.

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 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 ;
- (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 ; et
- (iv) tout financement et ses modalités sera soumis à l'accord préalable du Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 6.4.1 du Pacte.

10. RENTABILITE - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) Les Parties conviennent et s'engagent à maximiser 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 Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 30% du bénéfice distribuable de la Société conformément au Plan d'Affaires.

TITRE V

TRANSFERT DES TITRES

11. PRINCIPES GENERAUX - TRANSFERTS LIBRES

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 titre volontaire 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 pas dans les situations (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) par les personnes physiques en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de Transfert, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;
- (ii) pour les Actionnaires du Collège Privé, en cas de Transfert de Titres intervenant entre un Actionnaire et l'un de ses Affiliés 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.

12. DROIT DE PREEMPTION

- 12.1 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 est soumis au droit de préemption des autres Parties dans les conditions définies au présent article (ci-après le « **Droit de Préemption** »).
- 12.2. Dans l'hypothèse où l'un quelconque des Actionnaires souhaiterait procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres à un Cessionnaire, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les autres Actionnaires bénéficieront d'un Droit de Préemption.

Dans l'exercice du Droit de Préemption chacun des Actionnaires du Collège Privé aura la possibilité de se substituer un Affilié.

Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres déterminé comme suit :

[Nombre de Titres dont le Transfert est envisagé] x [Nombre de Titres détenus par l'Actionnaire exerçant son Droit de Préemption] / [Nombre total de Titres détenus par l'ensemble des Actionnaires exerçant leur Droit de Préemption]

- 12.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2. Dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Préemption ou l'aurait exercé pour un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, le solde des Titres faisant l'objet du Transfert sera attribué à ou aux autres Actionnaire(s) s'il(s) a ou ont notifié sa/leur demande d'acquérir un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.
- 12.4. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption serait exercé, le prix de chaque Titre préempté par les Actionnaires non cédants sera celui convenu de bonne foi entre le Cédant et le Cessionnaire, tel que visé dans la Notification de Transfert.
- 12.5. Le Cédant devra adresser au président du Conseil d'Administration une Notification de Transfert
- 12.6. Dans les huit (8) Jours de cette Notification de Transfert, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Transfert projeté à tous les Actionnaires autres que le Cédant.
- 12.7. A compter de la réception de la lettre, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquérir ou non des Titres du Cédant conformément aux articles 12.2 et 12.3 dans un délai de trente (30) Jours.
- 12.8. Dans les huit (8) Jours suivant l'expiration du délai de trente (30) Jours visé au paragraphe ci-dessus, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les Actionnaires, le résultat de l'exercice du Droit de Préemption et le nombre d'Actions à acquérir par chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Préemption.

- 12.9. En cas de mise en œuvre du Droit de Prémption, la réalisation du Transfert des Titres devra intervenir dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'article 12.8 ci-dessus. A défaut d'acquisition (ou d'offre engageante communiquée au Cédant) par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Prémption dans les trente (30) Jours, le Cédant pourra librement transférer ses Titres au Cessionnaire proposé dans les termes et conditions de la Notification de Transfert sous réserve (i) du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'article 13, (ii) de l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration selon la procédure décrite à l'article 14 des Statuts et (iii) que ce Transfert intervienne dans les trente (30) Jours suivant l'Agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.
- 12.10. Dans l'hypothèse où le Droit de Prémption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé, sous réserve du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu aux termes de l'article 13 et dès lors que le Conseil d'Administration aura agréé le Transfert selon la procédure décrite à l'Article 14 des Statuts, sous réserve que ce Transfert intervienne dans les trente (30) jours suivant l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.
- 12.11. En cas d'émission de Titres, les délais de souscription seront aménagés de telle sorte que les stipulations du présent article puissent s'appliquer au Transfert des Titres.

13. DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

- 13.1. A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Prémption visé à l'article 12, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, 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 modalités ci-après décrites, 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 comporte 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, au lieu et place du Cédant, un nombre de Titres « N » au plus égal au nombre de Titres « Nmax » obtenu en appliquant la formule suivante :

$$N_{\max} = NI \times B$$

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 la CDC ayant 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 Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, la CDC pourra déclencher la présente procédure de Transfert 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 à compter de la survenance du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte (le « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur** »).
- 14.2. Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « Gouvernance de la Société » et V « Transfert des Titres ».
- 14.1. Un « **Désaccord Majeur** » désigne :
- (i) L'adoption par le Conseil d'Administration d'une des Décisions Majeures listées à l'article 6.4.1 malgré le vote du représentant de la CDC en défaveur de ladite Décision Majeure ;
OU
 - (ii) L'adoption par le Conseil d'Administration de deux des Décisions Importantes listées à l'article 6.4.2, ou de la même Décision Importante à deux reprises parmi les Décisions Importantes listées à l'article 6.4.2, malgré le vote du représentant de la CDC en défaveur de ladite Décision Importante.
- 14.2. Préalablement à la sortie de la CDC, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer au moins deux fois et autant que nécessaire et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte, avec la possibilité de faire appel à un médiateur, désigné d'un commun accord entre les parties, dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de la CDC, dans un délai maximal de soixante (60) Jours suivant la Notification de Rachat.

14.3. Si aucune solution amiable n'a pu être trouvée et dûment constatée par l'assemblée générale de la société, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engage(nt), dans un délai de soixante (60) Jours à compter de l'expiration du délai de soixante (60) Jours précité :

(i) soit à proposer l'acquisition des Titres de la CDC par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;

(ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC ;

(iii) soit à 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 ;

au prix proposé dans la Notification de Rachat de la CDC en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat de la CDC à la valeur fixée par un expert, qui interviendra conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, 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 la ou les Parties concernées, ou le cas échéant par le Tiers concerné et la CDC à parts égales, 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 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. CLAUDE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 8 ième 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 ;

La Valeur des Titres sera déterminée 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 et effectuant sa mission dans les conditions de cet article. Les parties pourront fixer les règles et les modalités de détermination de la Valeur des Titres sur lesquelles l'expert s'appuiera.

Pour les besoins du présent article, le Droit de Prémption prévu à l'article 12 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle à l'article 13 ne s'appliqueront pas.

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'actionariat 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, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14.

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. CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Les Actionnaires du Collège Public s'interdisent pendant toute la durée du Pacte :

- de fournir/commercialiser des services concurrents de l'Activité de la Société, conclure des partenariats ou mener des projets concurrents de l'Activité de la Société, ou de participer, de gérer, d'exploiter toute entreprise exerçant une Activité Concurrente ;
- de prendre/détenir une participation, directe ou indirecte, majoritaire ou minoritaire, dans une société ou entité exerçant une Activité Concurrente.

22. DISPOSITIONS GENERALES

22.1. 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.

22.2. 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 22.2, (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.

22.3. 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.

A titre d'exception, l'adhésion au Pacte ne sera pas requise d'un Tiers qui viendrait à détenir une quote-part de capital social et des droits de vote de la Société inférieure à 1,99 %.

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

22.4. Modification du Pacte

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

22.5. Durée et résiliation du Pacte

Le Pacte prend effet à la date des présentes et restera en vigueur pendant une durée de douze (12) 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 22.2 « **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.

22.6. 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.

22.7. Force obligatoire

22.7.1. 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.

22.7.2. 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.

22.7.3. 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.

22.8. 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.

22.9. 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.

22.10. 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.

22.10.1. Election de domicile [Note : interlocuteur et adresses mails à compléter]

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

- (i) [●] fait élection de domicile à [●],
- (ii) La CDC fait élection de domicile en sa [Direction régionale : adresse de la Direction régionale] [Note : à confirmer]
- (iii) [●] fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

22.10.2. 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 A – Plan d'affaires de la Société

Annexe B

Grille de cotation / Grille d'analyse RBL

« Critères d'éligibilité », chaque projet « actif immobilier » soumis à l'analyse du Comité d'Investissement est évalué sur la base des 10 critères suivants noté de 1 à 3 (par ordre décroissant de risque)

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Existence d'un accès indépendant aux étages et/ ou enjeux de division en volume	Accès aux étages à recréer ou forte division en volume à opérer		L'accès aux étages ne nécessite pas de travaux
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré commercialisation	Opération en blanc	Pré commercialisation > 25 % des surfaces	Pré commercialisation > 50 % des Surfaces
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de pré commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de pré commercialisation)	Bail classique commercial 3,6,9 et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel	Bail 6 ans fermes Et preneur de notoriété locale
Copropriété	à 2 copropriétaires	> à 2 copropriétaires	sans
Stationnement pour le logement	Aucun	À proximité	Sur place

Le Rendement Brut Locatif attendu varie suivant le degré de risque inhérent à l'opération :

- 10 % a minima pour les opérations notées de 10 à 15 ou 9 à 13 sans logement
- 7.2 % pour les opérations notées de 16 à 22 ou 14 à 20 sans logement
- 6 % pour les opérations notées de 23 à 30 ou 21 à 27 sans logement

La rentabilité locative doit être considérée cependant comme un minima sous réserve de l'équilibre global de l'opération.

Annexe C - Modèle de Charte RSE

Annexe D – 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.