

PROTOCOLE DE CESSION D' ACTIONS

Entre :

La Ville de VALENCE, 1 Place de la Liberté, **Valence (26000)**, représentée par son Maire Nicolas DARAGON, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 28 juin 2021,

Ci-après dénommée la « *Ville* » ou le « *Cédant* »,
d'une part,

Et :

VALENCE ROMANS AGGLOMERATION, communauté d'agglomération, 1 place Jacques Brel, Valence (26000), représentée par [●], agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du [●],

Ci-après dénommée l'« *Agglomération* » ou le « *Cessionnaire* »,
d'autre part,

Il est d'abord exposé ce qui suit :

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE SAEM dont le nom commercial est IN SITU est une société anonyme d'économie mixte locale au capital de 4.874.886 euros, dont le siège est sis 16 rue Georges Bizet à Valence (26000), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Romans sous le numéro 437 070 741 (ci-après la « **Société** »).

Le capital social de la Société est divisé en trois cent dix-huit mille six cent vingt (318.620) actions d'une seule catégorie, d'une valeur nominale de trente-deux euros et trente centimes (32,30 €) par action, entièrement souscrites et libérées, actuellement réparties entre les actionnaires suivants :

- Ville de Valence, à hauteur de 222.055 actions (69,69 % du capital social) ;
- CDC, à hauteur de 75.453 actions (23,68 %) ;
- Caisse d'Epargne, à hauteur de 11.111 actions (3,49 %) ;
- Entreprises Habitat, à hauteur de 10.000 actions (3,14 %) ;
- Autre actionnaire privé, à hauteur de 1 action.

La Société était propriétaire de logements locatifs sociaux donnés à bail emphytéotique à l'office public de l'habitat VALENCE ROMANS HABITAT (« **VRH** »).

La Société a engagé une réflexion sur son évolution et son projet d'entreprise en 2019 afin de réorienter son activité vers l'immobilier de commerces et d'entreprise et développer un projet ambitieux au service notamment des cœurs de ville de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

Cette réorientation sera formalisée par la modification de son objet social et la réalisation des quatre étapes suivantes :

- 1) **Acquisition par VRH de la totalité des immeubles locatifs sociaux** détenus par la Société, à leur valeur nette comptable ;
- 2) **Augmentation de la valeur nominale des actions** de la Société, de 15,30 € à 32,30 €, par voie d'augmentation de capital par incorporation de réserves, soit pour un montant total de 5.416.540 €, afin de rapprocher la valeur nominale des actions de la Société de leur valeur réelle ;
- 3) **La cession par la Ville de Valence d'une partie significative de sa participation dans la Société**, soit 212.496 actions représentant 66,69 % de son capital social, à leur valeur nominale, après l'augmentation de capital précitée, à :
 - la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, à hauteur de 152.937 actions, soit pour un montant total de 4.939.865,10 € ;
 - la CDC, à hauteur de 43.628 actions, soit pour un montant total de 1.409.184,40 € ;
 - au Crédit Agricole, à hauteur de 15.931 actions, pour un montant total de 514.571,30 €
- 4) **L'acquisition par la Société du patrimoine d'immobilier d'entreprise détenu par la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.**

La modification de l'objet de la Société et les quatre étapes ci-dessus indiquées sont ci-après désignées les « **Opérations** ».

Après la réalisation des Opérations, le capital social de la Société sera détenu par :

- La communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération, à hauteur de 152.937 actions (48 % du capital social de la Société) ;
- La Ville de Valence, à hauteur de 9.559 actions (3% du capital social de la Société)
- la CDC, à hauteur de 119.081 actions (37,37 % du capital social de la Société) ;
- la Caisse d'Épargne, à hauteur de 11.111 actions (3,49 % du capital social de la Société) ;
- Entreprises Habitat, à hauteur de 10.000 actions (3,14 % du capital social de la Société) ;
- Le Crédit Agricole, à hauteur de 15.931 actions (5% du capital social de la Société) ;
- autre actionnaire privé, à hauteur de 1 action.

Le présent acte de cession constitue donc une des étapes de cette évolution, telle qu'indiquée ci-dessus.

Cela ayant été exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la cession

Par les présentes, le Cédant cèdera au Cessionnaire, qui l'accepte, à la Date de Réalisation prévue à l'article 6 ci-dessous, sous réserve de réalisation des conditions suspensives visées au même article et sous les conditions ordinaires et de droit en la matière, cent cinquante-deux mille neuf cent trente-sept (152.937) actions de la Société, représentant 48 % de son capital social (les « **Actions Cédées** »).

Concomitamment, le Cédant remettra au Cessionnaire l'ordre de mouvement correspondant.

A ce titre, le Cessionnaire s'engage à faire effectuer à la Date de Réalisation la transcription de la cession objet des présentes dans les registres de mouvements de titres et les comptes individuels d'actionnaires de la Société.

Article 2 : Origine de propriété

Le Cédant est régulièrement propriétaire des Actions Cédées.

Article 3 : Conditions financières

3.1. Prix de cession et modalités de règlement

La présente cession des Actions Cédées est consentie et acceptée moyennant un prix global, ferme et définitif de QUATRE MILLIONS NEUF CENT TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET DIX CENTIMES (4.939.865,10 €).

Le prix de cession sera payé comptant à la Date de Réalisation ci-dessous définie, par virement par le Cessionnaire au Cédant, sur le compte désigné par ce dernier.

Le Cédant consent bonne et valable quittance de ce paiement sous réserve de la réalisation effective du virement.

3.2. Garantie de passif

Il est expressément convenu que la présente cession est consentie sous les garanties ordinaires et de droit et qu'elle n'est assortie d'aucune garantie d'actif et de passif demandée au Cédant par le Cessionnaire, ce dernier renonçant expressément à solliciter une telle garantie, ce qui constitue un des éléments dont il a été tenu compte pour la détermination du prix de cession des Actions Cédées.

Article 4 : Transfert de propriété et de jouissance

Le Cessionnaire devient propriétaire des Actions Cédées à compter de la Date de Réalisation ci-après définie et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Cédées.

Article 5 : Déclaration des parties

5.1. Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- que les Actions Cédées :
 - sont sa pleine et entière propriété,
 - sont libres de tout nantissement, privilège, sûreté, mesure d'exécution et autre engagement de quelque nature que ce soit à l'égard des tiers,
- que toutes procédures nécessaires à la validité et à l'opposabilité de leur transfert de propriété à l'égard de la Société et des tiers ont été dûment respectées,
- qu'il a été intégralement rempli de ses droits au titre des dividendes versés par la Société, le cas échéant, et qu'il n'est en mesure de lui réclamer une somme quelconque à ce titre.

En conséquence, à compter de la Date de Réalisation, tout dividende, acompte sur dividende ou tout autre produit revenant aux Actions Cédées qui sera, le cas échéant, mis en distribution, quelle que soit l'origine des répartitions, bénéficiera exclusivement et totalement au Cessionnaire,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements,
- qu'il est habituellement résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

5.2 Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements,
- qu'il est habituellement résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 6 : Conditions suspensives et date de réalisation

La Cession est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Modification de l'objet social de la Société par son assemblée générale extraordinaire afin de lui permettre de réorienter son activité vers l'immobilier de commerces et d'entreprise ;
- Augmentation de la valeur nominale des actions de la Société, de 15,30 € à 32,30 €, par voie d'augmentation de capital par incorporation de réserves, soit pour un montant total de 5.416.540 €;
- Acquisition par VRH de la totalité des immeubles locatifs sociaux détenus par la Société, à leur valeur nette comptable.
- Agrément des cessions ci-dessus indiquées par le conseil d'administration de la Société.

La Cession sera réalisée à la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-dessus (la « **Date de Réalisation** »).

Article 7 : Formalités de publicité

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par la loi.

Article 8 : Frais – Enregistrement

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

Concernant les droits d'enregistrement, il est déclaré que la Société dont les titres sont cédés n'est pas une personne morale à prépondérance immobilière aux termes de l'article 726 I 2° A alinéa 2 du Code général des impôts. Les droits d'enregistrement s'élèvent donc à 0,1 % du prix de cession.

Article 9 : Loi applicable – Règlement des litiges

La présente convention est soumise à la loi française. Toutes contestations qui s'élèveraient entre les soussignés relativement à l'interprétation et/ou à l'exécution de la convention seront soumises à la juridiction compétente.

Article 10 : Election de domicile

Pour l'exécution de la convention et de ses suites, les soussignés font élection de domicile en leur siège social indiqué en tête des présentes.

Fait à [●], le [●] 2021,

En deux (2) exemplaires originaux.

La Ville de Valence
Représentée par [●]

Valence Romans Agglomération
Représentée par [●]