

Pacte d'actionnaires

SAEM IN SITU

ENTRE :

1. **Valence Romans Agglomération**, communauté d'agglomération, domiciliée 1 Place Jacques Brel – 2600 Valence, représentée par [●], dûment habilité, à l'effet des présentes, par délibération du conseil communautaire du [●] 2021,

Ci-après dénommée « **Valence Romans Agglomération** »

DE PREMIERE PART,

2. **La Ville de Valence**, domiciliée 1 Place de la Liberté - 26000 Valence, représentée par [●], dûment habilité, à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du [●] 2021,

Ci-après dénommée la « **Ville de Valence** »

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 l'arrêté 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. **Caisse d'Epargne**, société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de [●] sous le numéro [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « **Caisse d'Epargne** »

DE QUATRIEME PART,

5. **La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES**, société coopérative à capital et personnel variables, dont le siège social est situé 12 place de la Résistance 38000 GRENOBLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Grenoble sous le numéro 402 121 958, représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « **Crédit Agricole** »

DE CINQUIEME PART,

6. **Monsieur Jacques BONNEMAYRE**, demeurant 52 rue des Moulins, 26000 VALENCE,

EN PRESENCE DE :

LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE, dont le nom commercial est IN SITU, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 10.291.426 € dont le siège social est situé 16 rue Georges Bizet – 26000 Valence, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Romans sous le numéro 437 070 741, représentée par X, 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 dénommés ensemble ou individuellement la ou les « **Partie(s)** »

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

La Société a pour objet (l'« **Activité de la Société** ») :

« *Article 2 – Objet*

La Société a pour objet :

- *De procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation de projets immobiliers économiques ;*
- *De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage tertiaire ou de locaux à vocation économique, y compris pour les activités commerciales, industrielles et de service, destinés à la vente ou à la location,*
- *De procéder à l'étude, à la construction et à l'aménagement de toute opération d'ensemble dans laquelle les immeubles à vocation tertiaire ou économique représentent au moins 20% de la superficie totale développée par ladite opération,*
- *De procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation et à la réhabilitation d'immeubles existants à vocation économique et de logements. Dans ce cadre, elle procédera à l'aménagement, le renouvellement urbain, le traitement de l'habitat ancien, l'immobilier d'entreprise et l'animation des politiques locales tant dans le domaine économique que celui de l'habitat ;*
- *D'exploiter, de gérer, y compris par voie de concession, tout ouvrage ou équipement participant à la création ou au développement d'une zone d'activité économique notamment portuaire ;*
- *D'exploiter directement ou indirectement les activités issues de son patrimoine économique ou d'un patrimoine dont elle a la gestion à l'issue d'une procédure de contractualisation prévue par le code de la commande publique.*

Dans ce cadre, la Société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son compte que pour autrui, notamment dans le cadre de contrats de promotion ou co-promotion pour les opérations relevant du secteur privé, et de contrats relevant du Code de la Commande publique pour les opérations relevant du secteur public.

De manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, immobilières, mobilières, commerciales et industrielles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, étant précisé que l'objet de la Société pourra être exercé en direct ou au travers de filiales et participations. »

Le capital de la Société est constitué de 318.620 actions ordinaires de 32,30 euros de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaire	Nombre d'Actions détenues	% du capital de la Société
Valence Romans Agglomération	152.937	48%
Ville de Valence	9.559	3%
La Caisse des Dépôts et Consignations	119.081	37,37%
La Caisse d'Epargne	11.111	3,49%
Le Crédit Agricole	15.931	5%
Entreprises Habitat	10.000	3,14%
Monsieur Jacques Bonnemayre	1	Ns
TOTAL	318.620	100%

- (A) Ceci exposé, les Parties sont convenues de définir, dans le présent pacte d'Actionnaires (ci-après le « **Pacte** »), les droits et obligations des Actionnaires au sein de la Société ainsi que les principes de gouvernance de la Société.
- (B) 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 CDC, Caisse d'Epargne et Crédit Agricole.
« Activité de la Société »	A le sens qui lui est donné dans le préambule A) du Pacte.
« Activité Concurrente »	désigne toute(s) activité(s) susceptible(s) de concurrencer l'Activité de la Société.
« Administrateurs »	désigne les membres du Conseil d'Administration.
« Agrément »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 11</u> .
« Affilié »	désigne, en relation à une société (i) toute personne qui, directement ou indirectement, Contrôle cette société, ou est Contrôlée par cette société ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cette société, et (ii) toute structure d'investissement, en ce compris tout fonds d'investissement détenu ou géré exclusivement par une personne qui, directement ou indirectement, Contrôle cette société, ou est Contrôlée par cette société ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cette société, ainsi que pour la CDC, (a) Bpifrance, et toute société d'investissement Contrôlée par celle-ci et (b) toute structure d'investissement, en ce compris tout fonds d'investissement détenu ou géré exclusivement par Bpifrance.
« Assemblée Spéciale »	désigne l'assemblée des collectivités locales 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' <u>Article 5</u> 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 1° du Code de commerce.
« Décision(s) Importante(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l' <u>Article 4.4.2</u> .
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l' <u>Article 4.4.1</u> .
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 14.3</u> .
« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 13</u> .
« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 14</u> .
« Filiales »	désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société au sens de l'article L.233-3 I 1° du Code de commerce.
« Gardien du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 22.6</u> .
« 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' <u>Article 22.11</u> .
« Notification de Rachat »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 14</u> .
« Notification de Transfert »	désigne une Notification portant information d'un projet de Transfert de Titres avec indication : <ul style="list-style-type: none">(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) 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 ;
- (ix) des garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort);
- (x) de toutes justifications pouvant être apportées quant à la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et
- (xi) de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert ;
- (xii) de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres des autres Actionnaires que le Cédant, aux mêmes termes et conditions prévus dans la Notification de Transfert, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

« Pacte »	a le sens qui lui est donné dans le préambule.
« Période Chômée »	a le sens qui lui est donné à l' <u>Article 22.11.2.</u>
« Plan d'Affaires »	désigne le plan d'affaires annexé au présent Pacte.
« 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 :
- (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 10.2.
- « **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 au Pacte 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. **Clause d'éthique**

Les Parties s'engagent, chacune pour elle-même et dans la limite de leurs pouvoirs respectifs à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la Société et ses Filiales exercent leurs activités en ayant recours à des fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services exerçant leurs activités, dans le respect des normes de droit international et du ou des droits nationaux applicables au contrat, notamment celles relatives :

- aux droits humains et libertés fondamentales de la personne humaine, notamment l'interdiction (a) de recourir au travail des enfants et à toute autre forme de travail forcé ou obligatoire ; (b) de procéder à toute forme de discrimination au sein de son entreprise ou à l'égard de ses fournisseurs, sous-traitants ou prestataires de services ;
- aux embargos, trafics d'armes et de stupéfiants et au terrorisme ;
- aux échanges commerciaux, licences d'importations et d'exportations et aux douanes ;
- à la santé et à la sécurité des personnels et des tiers ;
- au travail, à l'immigration, à l'interdiction du travail clandestin ;
- à la protection de l'environnement ;
- aux infractions économiques, notamment la corruption, la fraude, le trafic d'influence, l'escroquerie, le vol, l'abus de bien social, la contrefaçon, le faux et usage de faux, et toute infraction connexe ;
- à la lutte contre le blanchiment d'argent ;
- au droit de la concurrence.

En cas de survenance d'une atteinte grave aux éléments susmentionnés, la Partie concernée en informera les autres Parties par voie de Notification dans les meilleurs délais.

2.4. **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, le rapport de gestion annuel inclura ces considérations ESG.

TITRE II

GOVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

3. DIRECTION DE LA SOCIETE

Dans un premier temps, le Président du conseil d'administration exercera la direction générale, puis il sera envisagé la dissociation des fonctions par la nomination d'un Directeur Général. Dès lors, à compter de la dissociation, les règles applicables à la direction générale seront les suivantes :

3.1. Nomination du directeur général

Le Directeur général de la Société est nommé, sur proposition de Valence Romans Agglomération, par décision du Conseil d'Administration.

Le Président et le Directeur Général consacreront le temps et les moyens nécessaires à la direction et aux affaires de la Société.

3.2. Rémunération du directeur général

La personne exerçant la direction générale percevra une rémunération au titre de ses fonctions dont le principe et les modalités seront déterminées 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 20 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

4. CONSEIL D'ADMINISTRATION

4.1. Administrateurs

4.1.1. Nomination des Administrateurs

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de 9 membres, dont la composition est déterminée comme suit, sous réserve du respect des dispositions impératives des articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales :

- (i) 4 Administrateurs sont désignés par Valence Romans Agglomération ;
- (ii) 1 Administrateur est désigné par la Ville de Valence ;
- (iii) 1 Administrateur est désigné sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;

- (iv) 1 Administrateur désigné sur proposition de la Caisse d'Epargne, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (v) 1 Administrateur désigné sur proposition du Crédit Agricole, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (vi) 1 Administrateur, personnalité qualifiée, Monsieur Jacques BONNEMAYRE.

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.

4.1.2. Rémunération

La rémunération annuelle pouvant être distribuée aux administrateurs dans leur globalité ne pourra être supérieure au montant déductible fiscalement par la Société.

4.2. Président du Conseil d'Administration

4.2.1. Nomination

Le Président du Conseil d'Administration est nommé sur proposition de Valence Romans Agglomération, par décision du Conseil d'Administration.

Les Parties conviennent, et s'obligent en conséquence à manifester tout vote requis pour parvenir à ce que le Président du Conseil d'Administration soit désigné conformément aux stipulations du présent Article.

4.2.2. 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.

4.3. 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 pourra décider, après information au Président du Conseil d'Administration :

- de ne pas recevoir communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant ;
- de ne pas prendre part au vote sur la décision concernée, étant précisé qu'il sera néanmoins pris en compte pour les besoins du quorum.

4.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Les Décisions Majeures visées à l'Article 4.4.1 concernent la Société ou, le cas échéant, l'une de ses Filiales et ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité renforcée de 2/3 des membres présents ou représentés, incluant le vote favorable d'au moins deux autres Actionnaires du Collège Privé.

4.4.1. Décisions Majeures

- i. Approbation du Plan d'Affaires actualisé/modifié ;
- ii. Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes dudit budget annuel de plus de 300.000 € ou de plus de 30 % ;
- iii. Rémunération du Directeur Général et, le cas échéant du ou des Directeurs Généraux Délégués ;
- iv. Révocation du Président / du Président Directeur Général/Directeur Général et, le cas échéant du ou des Directeurs Généraux Délégués ;
- v. Toute décision représentant pour la Société ou l'une de ses Filiales un investissement, un engagement, un coût, une cession, un Transfert (y compris d'actifs), (i) dont le montant est supérieur à 100.000 euros et/ou à 1.000.000 d'euros pour les opérations d'immobilier d'entreprise hors centre-ville et/ou à 300.000 euros sur les opérations de centre-ville, ou (ii) représentant plus de 10 % des actifs de la Société ou l'une de ses Filiales ou (iii) portant sur un actif essentiel, sauf à être prévu dans le Plan d'Affaires [et/ou le budget annuel] voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- vi. Toute convocation de l'assemblée générale de la Société en vue de (i) modifier les Statuts de la Société, en particulier l'objet social de la Société, (ii) fusionner la Société, la scinder, transmettre son patrimoine à titre universel ou toute opération similaire, (iii) modifier le capital social (en augmentation ou en diminution) ou d'émettre valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social ou des droits de vote de la Société ou de l'une de ses Filiales ;
- vii. Toute décision de prise de participation dans une société, adhésion à un groupement d'intérêt économique ou à une association ;
- viii. Toute décision soumise au Comité Consultatif en vertu de l'Article 5.2 ayant reçu un avis défavorable ou un avis partagé du Comité Consultatif.

A défaut d'accord entre Valence Romans Agglomération, la Ville de Valence et d'au moins deux Actionnaires du Collège Privé parmi la CDC, la Caisse d'Epargne et le Crédit Agricole, il sera fait application de la procédure prévue au 15.2.

Par ailleurs, les Décisions Importantes visées à l'Article 4.4.2 concernent la Société ou, le cas échéant, l'une de ses Filiales et ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité simple des membres présents ou représentés, incluant le vote favorable d'au moins un Actionnaire du Collège Privé.

4.4.2. Décisions Importantes

- i. Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;
- ii. Modification des méthodes comptables ;
- iii. Création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, bureaux ou autres établissements distincts ;
- iv. Toute décision d'apport en compte courant d'actionnaire ;
- v. Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société en dehors du département ;
- vi. Tout remboursement de dépenses excédant 20 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants encourues par le Président / Président Directeur Général/Directeur Général ou, le cas

- échéant, le ou les Directeurs Généraux Délégués, dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;
- vii. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s) ;
 - viii. Nomination, renouvellement du Président / du Président Directeur Général/Directeur Général et, le cas échéant du ou des Directeurs Généraux Délégués ;
 - ix. Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées ;
 - x. Toute décision de prise de participation dans une société, adhésion à un groupement d'intérêt économique ou à une association ;
 - 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. L'Agrément de tout Transfert d'Actions soumis à cette procédure conformément à l'Article 14 des Statuts de la Société ;
 - xiii. 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.

5. COMITE CONSULTATIF

5.1. Membres du Comité Consultatif

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

- (i) Le Président du Conseil d'Administration ;
- (ii) un (1) membre proposé par Valence Romans Agglomération ;
- (iii) un (1) membre proposé par la Ville de Valence ;
- (iv) un (1) membre proposé par la CDC ;
- (v) un (1) membre proposé par la Caisse d'Epargne ;
- (vi) un (1) membre proposé par le Crédit Agricole.

Tout membre du Comité Consultatif est nommé par la Partie qu'il représente, laquelle en informe les autres Parties ainsi que le Président.

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.

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

5.2. Pouvoirs du Comité Consultatif

Le Comité Consultatif a, comme son nom l'indique, un rôle consultatif.

Le Comité émet un avis sur les décisions suivantes concernant la Société et ses Filiales (et sur toutes décisions que le Conseil d'Administration souhaiterait éventuellement lui soumettre) préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration :

- toute proposition représentant un investissement, une acquisition, un engagement, un coût, une cession, un Transfert (y compris d'actifs immobiliers, tènement fonciers, friches etc d'un montant supérieur à 1.000.000 d'euros pour les opérations d'immobilier d'entreprise hors centre-ville et à 300.000 euros sur les opérations de centre-ville,
- toute prise de participations dans des sociétés/SPV,
- l'actualisation du Plan d'Affaires prévisionnel établi par le Directeur Général,
- l'actualisation annuelle du « tableau de bord des actifs » en portefeuille, assortis d'un compte de résultat prévisionnel et d'un plan de trésorerie.

Le Comité Consultatif pourra également être saisi de tout autre sujet à la demande de l'une des Parties.

Le Comité Consultatif a également pour objet de permettre aux Administrateurs de bénéficier de toutes les informations et avis qui pourraient leur être utiles afin de faciliter leur prise de décision au sein du Conseil d'Administration.

5.3. Fonctionnement du Comité Consultatif

5.3.1. Convocation

Le Comité Consultatif est convoqué par le Président du Conseil d'Administration, par lettre simple, télécopie, ou 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 ou si tous les membres renoncent à ce délai. L'auteur de la convocation est tenu d'indiquer l'ordre du jour à tous les membres du Comité Consultatif, et d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

5.3.2. Présidence

La présidence du Comité Consultatif est assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration 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.

5.3.3. Fréquence des réunions

Le Comité Consultatif est consulté systématiquement sur chaque dossier d'investissement et chaque fois que nécessaire suivant un calendrier à déterminer entre les Parties.

5.3.4. Mode de réunion

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

5.3.5. Invités aux réunions du Comité Consultatif

Le président du Comité Consultatif peut décider, à son initiative ou à la demande d'un de ses membres, de convier toute personne dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autre seraient éclairantes pour la préparation des travaux du Comité Consultatif.

5.3.6. Avis du Comité Consultatif

Chaque membre du Comité Consultatif dispose d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président du Conseil d'Administration est prépondérante.

Le Comité Consultatif ne peut valablement émettre un avis sous réserve que la totalité de ses membres disposant d'une voix soient présents ou représentés.

Le Comité Consultatif émet ses avis à la majorité simple de ses membres présents ou représentés.

Les avis du Comité Consultatif sont soit des avis favorables, soit des avis défavorables.

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

5.3.7. Règles de présentation des projets d'investissement et de cession au Comité Consultatif

a) Règles de présentation des projets d'investissement

Pour pouvoir être étudié, le projet d'investissement soumis pour avis au Comité Consultatif et pour engagement au Conseil d'administration, devra comporter les documents suivants :

- Notice descriptive de l'opération ;
- Etat cadastral et plan ;
- Règlement de copropriété si existant ;
- Projet de travaux et mode de contractualisation envisagé ;
- Evaluation de la valeur de l'actif ;
- Durée du portage prévisionnel et modalités de sortie (si connues à date) ;
- Affectation, conditions locatives projetées, identité des preneurs potentiels ;
- Etude de positionnement validant les hypothèses de commercialisation de l'opération ;
- Bilan détaillé de l'opération (compte de résultat, bilan et trésorerie), modalités de financement, allocation maximum de fonds propres à l'opération et niveau de subventionnement éventuel ;
- Calendrier prévisionnel ;
- Note juridique sur le montage proposé.

Sur demande du Comité, le Directeur Général de la Société pourra engager des études de faisabilité pour compléter les dossiers en vue de leur analyse par le Comité.

b) Règles de présentation des cessions d'actifs

- une note sur l'opportunité du projet de cession,
- la situation locative du bien immobilier,
- l'évaluation de l'actif explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels, voire par le recours à un expert immobilier.

5.3.8. Critères des avis émis

Le Comité Consultatif se prononce 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 25% des fonds propres de la Société ; il est par ailleurs précisé que les actionnaires n'auront pas à intervenir en fonds propres complémentaires pendant la durée du Pacte.
- Les opérations de construction dites « en blanc » (c'est-à-dire sans locataires identifiés avant construction) sont à exclure ;
- Les opérations examinées par le Comité Consultatif et soumises pour avis devront viser au moment de l'engagement un état de pré-commercialisation représentant au minimum :
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les hôtels d'entreprises artisanaux et industriels,
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les tertiaires,
 - 65% des surfaces de l'immeuble pour les locaux commerciaux, sauf pour les lots de centre-ville ;
 - 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 6% minimum pour la première année en pleine exploitation ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel compris entre 4 et 6 %. 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 majorent le coût total de l'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 ;
- 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 sur les capacités financières des preneurs à bail. A 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.

Afin d'objectiver l'analyse des différentes opérations présentées en Comité Consultatif, ces dernières devront faire l'objet d'une cotation multicritères sur la base de la grille d'analyse ci-après :

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

6. PLAN D'AFFAIRES

6.1. Principe

Les Actionnaires prennent acte du Plan d'Affaires joint en Annexe 6 du Pacte, qui identifie pour une période courant **jusqu'à fin 2026**, 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.

6.2. Actualisation du Plan d'Affaires

Le Plan d'Affaires devra faire l'objet d'une actualisation annuelle par le Président du Conseil d'Administration 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 4.4.1.

6.3. Suivi du patrimoine de la Société

Lors du point annuel relatif à l'actualisation du Plan d'Affaires visé à l'article 6.2 ci-dessus, la direction générale présente au Conseil d'administration après consultation du Comité Consultatif un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion locative de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : état d'avancement des opérations en cours d'acquisition ou de livraison ;
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : valorisation comptable des actifs, état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance,

impayés, contentieux), écarts éventuels constatés par rapport au Plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées et plan prévisionnel des travaux par actif. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs immobiliers classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

6.4. Droit prioritaire de co-investissement de la CDC et pour le Crédit Agricole

La CDC et le Crédit Agricole disposent d'un droit prioritaire à co-investir sur tout projet d'investissement porté par la Société et notamment un droit prioritaire de prendre une participation dans la Filiale qui portera le projet d'investissement aux côtés de la Société.

Pour cela, la Société devra soumettre tout projet d'investissement au préalable à la CDC et au Crédit Agricole avant de solliciter un tiers. La Société pourra solliciter un tiers en cas de refus de la CDC et du Crédit Agricole de participer au co-investissement ou d'absence de réponse dans un délai de 3 mois.

7. PRINCIPE APPLIQUE EN MATIERE DE CESSION D'ACTIFS

Afin de démultiplier l'action de la Société et afin d'être en mesure de répondre aux besoins de financement de nouvelles opérations, les Parties fixent comme objectif de procéder, selon les opportunités, à des cessions d'actifs soit à des investisseurs, soit aux locataires qui le souhaiteraient.

Les décisions en la matière seront prises selon les modalités décrites ci-dessus, à savoir sur autorisation du Conseil d'administration après avis du Comité Consultatif.

Les Actionnaires conviennent d'avoir une gestion proactive du patrimoine immobilier. Au gré des opportunités, ils sont favorables à la cession des actifs immobiliers, au preneur de bail ou à d'autres investisseurs, à des conditions de marché sur la base d'une valorisation déterminée à dire d'expert.

Dans le cadre des opérations réalisées clés en main, les baux devront prévoir les conditions de cession en cours ou au terme du bail.

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 Actionnaires du Collège Privé ont droit aux informations suivantes concernant la Société et ses Filiales, notamment :

- (i) budget prévisionnel annuel de la Société avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) chaque année, 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) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement des projets 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.

- 8.2 Tout Actionnaire Privé de la Société pourra exercer ou faire exercer toute mission d'audit une fois par exercice social et 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.

Ledit Actionnaire s'engage à ce que ces auditeurs externes signent, préalablement à la réalisation de l'audit, un accord de confidentialité avec la Société, prévoyant notamment qu'aucun document ou copie de document de la Société ne pourra être emporté par les auditeurs ni leur être adressé sans l'autorisation de la Société.

L'audit pourra être conduit sous réserve du respect d'un préavis d'au moins dix (10) jours ouvrés notifié à la Société aux autres Parties, avec indication notamment de l'identité des personnes chargées de l'audit, de la liste des documents dont la consultation est demandée, de la date, du lieu, de l'heure et de la durée de l'audit.

Aucun auditeur ne pourra se rendre dans les locaux de la Société ou obtenir communication de documents sans que la Partie diligentant l'audit n'ait préalablement obtenu l'accord de la Société, qui ne pourra le refuser que pour juste motif lié à une situation exceptionnelle, étant précisé que l'absence de réponse de la Société, au plus tard dans un délai d'une semaine suivant la réception du préavis, vaudra accord tacite.

Les résultats et conclusions de l'audit ainsi diligenté, ainsi que toute information ou tout élément communiqué(e) ou obtenu(e) dans le cadre de l'audit, seront gardés strictement confidentiels par la Partie en ayant fait la demande, laquelle ne pourra pas les divulguer ou communiquer à un quelconque tiers, de quelque façon que ce soit, sauf (i) accord préalable écrit de la Société ou (ii) si les informations et/ou éléments concernés sont tombés dans le domaine public avant leur divulgation, autrement que par une violation du présent accord par la Partie ayant diligenté l'audit ou (iii) dans le cadre d'un précontentieux ou contentieux et/ou à la demande de toute entité administrative ou judiciaire ou (iv) en cas de projet de cession de ses Titres par un Actionnaire (proposition à recevoir de CDC).

TITRE III

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) :
 - a. par les Actionnaires du Collège Privé sera proportionnel à leur participation au capital de la Société ;
 - b. par VRA et la Ville de Valence, qui devront respecter le cadre légal inhérent à ces avances.
- (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 des sûretés) portant sur la participation des Actionnaires du Collège privé 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 4.4.

10. 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, un niveau moindre pouvant toutefois être proposé par le Conseil d'administration puis décidé par l'assemblée générale de la Société afin de financer un investissement.

Dividendes Exceptionnels

Les Actionnaires pourront procéder au versement d'un dividende exceptionnel lorsqu'il aura été constaté au cours de l'exercice clos un bénéfice résultant des opérations à caractère exceptionnel, notamment en cas de plus-value de cession d'actifs ou de participations ou marges de promotion.

Sauf décision du Conseil d'administration ou de l'assemblée générale de la Société en vue de financer un investissement, cette quote-part de résultat exceptionnel sera répartie de la manière suivante :

- au moins 50% sera versée aux Actionnaires sous forme d'un dividende exceptionnel ;
- le solde sera mis en réserve ou en report à nouveau pour permettre à la Société de poursuivre son développement.

TITRE IV

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 tout Transfert 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 ci-dessus.

11.2. Transferts Libres

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

- entre Actionnaires ;

- 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 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, si l'Affilié cessait d'être Affilié de l'Actionnaire ; et
 - 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) ;
- pour les Actionnaires du Collège Public, en cas de Transfert de Titre intervenant entre un Actionnaire du Collège Public et une collectivité ou un groupement de collectivités ou toute autre personne morale de droit public qui se serait vue transférer tout ou partie de la compétence en matière d'immobilier économique sur le territoire.

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 Associés de vérifier que le Transfert envisagé répond à un des cas de Transferts Libres visés au présent Article.

En cas de Transfert Libre ne nécessitant pas d'agrément, le conseil d'administration sera informé expressément des Transferts réalisés.

12. AGREMENT

Aux termes de l'article 14 des Statuts de la Société, le Conseil d'Administration se prononce sur l'agrément du Transfert envisagé (l' « **Agrément** »). La décision du Conseil d'Administration doit être prise à la majorité prévue à l'Article 4.4.2. du présent Pacte.

En application de l'article L.228-23 du Code de commerce, toute cession effectuée en violation de la clause d'agrément figurant dans les statuts est nulle.

En cas de Transfert Libre nécessitant un agrément du Conseil d'administration en application de l'article 14 des Statuts, chaque Actionnaire s'engage à faire en sorte que les Administrateurs la représentant ou désignés sur sa proposition, votent en faveur de l'agrément dudit Transfert Libre lors de la réunion du Conseil d'Administration tenue à cet effet.

Il en est de même pour les Transferts réalisés en application du Droit de Préemption.

13. DROIT DE PREEMPTION

13.1. Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'Article 11.2 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par la CDC et/ou le Crédit Agricole de leur droit de sortie en cas de Désaccord Majeur conformément à l'Article 15 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** »).

13.2. 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 aux conditions prévues au 11.2. Chacun des Actionnaires

ayant exercé le Droit de Prémption pourra acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre maximum 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 Prémption] / [Nombre total de Titres détenus par l'ensemble des Actionnaires]

13.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Prémption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre maximum de Titres déterminé à l'Article 13.2. En effet, dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Prémption 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 13.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Prémption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.

13.4 Dans l'hypothèse où le Droit de Prémption 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.

13.3 Le Cédant devra adresser au président du Conseil d'Administration une Notification de Transfert (voir Article 1 – Définitions).

13.4 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.

A compter de la réception de la lettre du Président, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquérir ou non les Titres du Cédant objets de la Notification de Transfert conformément aux Articles 13.2 et 13.3 dans un délai de trente (90) Jours.

13.5 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 Prémption et le nombre d'Actions à acquérir par chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Prémption.

13.6 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 (augmenté, le cas échéant, de tout délai nécessaire à l'obtention des autorisations administratives, légales et réglementaires éventuellement requises) à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'Article 13.9 ci-dessus.

13.7 A défaut d'acquisition par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Prémption dans les trente (30) Jours, ou dans l'hypothèse où le Droit de Prémption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé 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 14, (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.

13.8 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.

14 DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

14.1 A l'exception des Transferts Libres, et sauf exercice du Droit de Prémption visé à l'Article 13, 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 chacun des Actionnaires la faculté de céder conjointement leurs 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 et/ou le Crédit Agricole :

(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** »).

14.2 Pour permettre aux Actionnaires d'exercer leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, le Cédant adressera à chaque Actionnaire une Notification de Transfert (voir Article 1 - Définitions).

14.3 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 chaque Actionnaire qui en ferait la demande dans un délai de trente (30) Jours à compter de la réception de la Notification de Transfert, puisse céder au Cessionnaire et, le cas échéant 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 :

$$\mathbf{Nmax = NI \times B}$$

Où : **NI** est le nombre de Titres dont le Cédant envisage le Transfert, et

B est le nombre de Titres détenus par l'Actionnaire qui exerce son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle divisé par la somme des Titres détenus par le Cédant

14.4 A défaut de réponse dans le délai imparti, chaque Actionnaire sera considéré comme ayant renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

14.5 Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans que chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ait pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'il est en droit de Transférer conformément au présent Article 14 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

En cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, les Actionnaires se portent fort que les membres du Conseil d'Administration de la Société soient convoqués et que leurs représentants au Conseil d'Administration votent en faveur de l'agrément des Transferts qui seraient réalisés en application du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle. Le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ne pourra toutefois être exercé que sous réserve de l'agrément par le Conseil d'Administration du projet de Transfert objet de la Notification de

Transfert.

15 DROIT DE SORTIE EN CAS DE DESACCORD MAJEUR

15.1 Si la CDC, le Crédit Agricole 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 et/ou le Crédit Agricole pourront 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 la totalité de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (la « **Notification de Rachat** »), dans un délai de trente (30) Jours à compter de la survenance du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte (le « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur** »).

15.2 Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres II « Gouvernance de la Société » et IV « Transfert des Titres ».

Un « **Désaccord Majeur** » désigne :

- (i) L'impossibilité pour le Conseil d'Administration d'adopter une des Décisions Majeures listées à l'Article 4.4.2 conduisant à une situation de blocage suite au vote de plusieurs Actionnaires du Collège Privé en défaveur de ladite Décision Majeure (une « **Situation de Blocage** ») ou
- (ii) l'adoption par le Conseil d'Administration d'une des Décisions Majeures listées à l'Article 4.4.1, malgré le vote du représentant de la CDC et d'un ou plusieurs Actionnaires du Collège Privé en défaveur de ladite Décision Majeure.

Préalablement à la sortie de la CDC ou du Crédit Agricole, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de la CDC ou du Crédit Agricole, dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant la Notification de Rachat.

15.3 Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période de trente (30) Jours, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engage, dans un délai de douze (12) mois à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :

- (i) soit à proposer l'acquisition des Titres de la CDC ou du Crédit Agricole par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;
- (ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC ou du Crédit Agricole ;

- (iii) soit à faire acquérir les Titres de la CDC ou du Crédit Agricole 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 ou du Crédit Agricole, 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 ou du Crédit Agricole, sous réserve que puisse être démontré qu'une telle opération n'est pas contraire à l'intérêt social de la Société et que, si besoin, l'accord de l'ensemble des actionnaires de la Société soit obtenu ;

au prix proposé dans la Notification de Rachat de la CDC en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans le délai de douze (12) mois ci-dessus, 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.
- 15.4 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.
- 15.5 En cas de rachat des Titres de la CDC ou du Crédit Agricole par la Société, cette dernière devra procéder concomitamment au rachat des Titres de la CDC ou du Crédit Agricole, au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de la CDC ou du Crédit Agricole, 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.
- 15.6 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 de Transfert réalisée par la CDC ou le Crédit Agricole en application de leur Droit de Sortie pour Désaccord Majeur.
- 15.7 En cas de Transfert réalisé en application du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur, le Droit de Préemption et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ne seront pas applicables.

16 CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 10^{ème} anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent à étudier, à la demande d'un ou plusieurs Actionnaires du Collège Privé, tous *scenarii* visant à assurer la liquidité des Titres des Actionnaires du Collège Privé, au rang desquels :

- la réduction de capital de la Société par rachat des Titres du ou des Actionnaires du Collège Privé ;
- 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 par les Actionnaires ou leurs Affiliés ou par un Tiers, à l'exclusion d'un Tiers concurrent de la Société (à savoir un tiers dont l'activité exclusive est une activité concurrente de la Société).

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 Préemption prévu à l'Article 13 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'Article 14 ne s'appliqueront pas.

17 STIPULATIONS GENERALES EN CAS DE TRANSFERT DE TITRES

17.1 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.

17.2 Violation des stipulations du Pacte

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

18 ANTI-DILUTION

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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 IV

DISPOSITIONS DIVERSES

19 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 du lieu du siège social de la Société, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur de la CDC ou du Crédit Agricole conformément à l'Article 15.

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 pris en charge par la(les) Partie(s) concernée(s).

20 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.

21 NON UTILISATION DES NOMS « CDC », « Caisse des dépôts et consignations », « Banque des Territoires », « BdT » et « Crédit Agricole Sud Rhône Alpes », « CASRA »

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 », « Crédit Agricole Sud Rhône Alpes », « CASRA », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la CDC et/ou du Crédit Agricole, sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire.

22 CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Les Actionnaires du Collège Public s'interdisent pendant toute la durée du Pacte de prendre/détenir une participation, directe ou indirecte, majoritaire ou minoritaire, dans une société ou entité exerçant une Activité Concurrente.

23 DISPOSITIONS GENERALES

23.1 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.

23.2 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 23.2), (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) ou (vi) dans le cadre d'une procédure d'audit juridique visant à l'ouverture du capital de la Société à un nouvel investisseur ou à la vente de tout ou partie de ses Titres par une Partie.

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 23.2 s'appliqueront aussi longtemps que les informations concernées ne seront pas devenues publiques.

23.2 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'un Actionnaire 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, reprenant les déclarations figurant dans le modèle d'Acte d'adhésion figurant en Annexe 23.3 (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 (tel que ce terme est défini à l'Article 23.6 ci-dessous), de retranscrire l'opération dans son registre des mouvements de titres et dans ses comptes d'actionnaires.

23.3 Modification du Pacte

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

23.4 Durée et résiliation du Pacte

Le Pacte prend effet à la date des présentes et restera en vigueur pendant une durée de quinze (15) 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 quatre-vingt-dix (90) Jours avant la date de renouvellement.

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 23.2 « **Confidentialité** ») 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.

23.5 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 Président 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.

23.6 Force obligatoire

23.6.1 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.

23.6.2 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.

23.6.3 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.

23.7 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.

23.8 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.

23.9 Frais et Honoraires

Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires, frais et commissions de ses propres conseils et mandataires. Il est convenu que chaque conseil des Parties intervient exclusivement comme conseil de la Partie qu'il assiste et non comme rédacteur d'acte pour compte commun de l'ensemble des Parties.

23.10 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 18 h 00 un Jour Ouvré ou un Jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9 h 00 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.

23.10.1 Election de domicile [**Note : interlocuteur et adresses mails à compléter**]

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

- (i) **Valence Romans Agglomération** fait élection de domicile à [X],
- (ii) **La Ville de Valence** fait élection de domicile à [X],
- (iii) **La CDC** fait élection de domicile en sa [Direction régionale : adresse de la Direction régionale][**Note : à confirmer**]
- (iv) **Crédit Agricole** fait élection de domicile [à l'adresse de son siège social].
- (v) **Caisse d'Epargne** fait élection de domicile [à l'adresse de son siège social].

23.10.2 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.

23.11 Enregistrement

Les Parties dispensent expressément le rédacteur du présent Pacte de procéder à son enregistrement, se réservant le droit d'y procéder ultérieurement si elles le jugent nécessaire.

Fait à [●], le [●]

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Valence Romans Agglomération
représentée par [●]

La Caisse des dépôts et Consignations,
représentée par [●]

Crédit Agricole
représentée par [●]

Caisse d'Épargne,
représentée par [●]

La Ville de Valence
représentée par [●]

En présence de :

La Société,
représentée par [●]

Annexe 6 – Plan d'affaires de la Société

Annexes 23.3 – Modèle d'acte d'adhésion

**[Désignation et coordonnées
de toutes les Parties au Pacte]**

[Date]

Objet: Adhésion au pacte d'actionnaires de la société [X] 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 [●], au capital de [●] euros, dont le siège social est sis [●], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Romans sous le numéro 437 070 741 (ci-après la « Société »), et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte annexé aux présentes, conclu le [●] entre Valence Romans Agglomération, la Ville de Valence, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Epargne et le Crédit Agricole, en présence de la Société, auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente adhérer sans réserve audit pacte accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte en la même qualité que le Cédant, et nous substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes.

[En cas de cession partielle de ses actions/titres par le cédant], [Nom du cessionnaire] déclare faire son affaire avec [cédant] de la répartition entre eux des modalités d'exercice des droits qui leurs sont conférés par le Pacte. [cessionnaire] accepte par ailleurs d'être solidairement tenu de l'exécution des obligations de [cédant] au titre du Pacte.]

Nous déclarons par ailleurs :

- (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) disposer 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 conjoint) ;
- (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) disposer 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 conjoint) ;
- (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.