

---

**SAS Foncière Laval Mayenne Commerce**

---

**PACTE D'ASSOCIES**

ENTRE :

**[SEM Laval Mayenne Aménagements●]**

ET :

**La Caisse des Dépôts et Consignations**

ET :

**[La Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Maine Anjou et Basse Normandie●]**

ET :

**[La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de l'Anjou et du Maine●]**

ET :

**[La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Mayenne●]**

EN PRESENCE DE :

**[SAS Foncière Laval Mayenne Commerce]**

**[DATE]**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**SEM Laval Mayenne Aménagements**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.289.961,25 euros dont le siège social est en Mairie de Laval au 2, place du 11 novembre à Laval (53000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Laval sous le numéro 555 650 308, dûment représentée par M. Jean-Marc BESNIER, en qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration dont une copie figure en **Annexe [●]**,

Ci-après dénommée « **LMA** » ou « **SEM LMA** »]  
de première part,

**ET :**

**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, dont le siège est à Paris (75007) 56 rue de Lille, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 180 020 026, dûment représentée par Monsieur Philippe JUSSERAND en qualité de Directeur Régional à la direction régionale des Pays de la Loire [●] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations en date du [●] dont une copie figure en **Annexe [●]**,

Ci-après dénommée la « **CDC** »,  
de deuxième part,

**ET :**

**La Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Maine-Anjou et Basse-Normandie**, société coopérative anonyme à capital variable – capital initial 38 112 Euros – dont le siège est au 43, boulevard Volney à Laval (53), immatriculée au RCS de Laval sous le numéro 556 650 208, représentée par Monsieur Jean-Loïc GAUDIN, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir dont une copie figure en **Annexe [●]**,

Ci-après dénommée « **[Crédit Mutuel]** »  
de troisième part.

**La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de l'Anjou et du Maine**, société coopérative à capital variable dont le siège social est situé 77 Avenue Olivier Messiaen – 72083 Le Mans cedex 9, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Le Mans sous le n° 414 993 998, représentée par Madame ..... , ..... , dûment habilitée ;

**La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Mayenne**, établissement public de l'État, dont le siège est situé au 12, rue de Verdun à Laval – 53000, enregistré sous le numéro 185 300 449 représentée par Monsieur Éric HUNAUT, en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir dont une copie figure en annexe .....

Dans le cadre du présent contrat, **la SEM LMA, la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne** seront également dénommées, individuellement, une « **Partie** » ou un « **Associé** » ou, collectivement, les « **Parties** » ou les « **Associés** ».

**EN PRESENCE DE :**

**[Foncière Laval Mayenne Commerce]**, société par actions simplifiée au capital constitutif de **[2.000.000] d'euros**, société en cours d'immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce de **Laval**,

dont le siège social est situé en Mairie de Laval, au 2 place du 11 novembre à Laval (53000), dûment représentée par la **SEM Laval Mayenne Aménagements, Présidente**, représentée à cet effet par **M. Jean-Marc BESNIER, Directeur Général**, agissant en vertu d'une délibération d'un conseil d'administration en date du .... avril 2024, dont une copie figure en **Annexe [•]**,

Ci-après dénommée indifféremment la « **Société** » ou la « **Foncière** ».

### **EXPOSE PREALABLE :**

- A.** Les Parties sont convenues de constituer la Foncière dans les conditions ci-après et conformément au Plan d'Affaires visant à identifier les opérations d'investissement à porter par la Société.

*Durant l'exercice 2022, la SEM Laval Mayenne Aménagements a engagé, dans le cadre de la mise à jour de son plan stratégique, une étude sur le potentiel de développement d'une foncière de redynamisation.*

*Dans cette optique, un diagnostic du territoire a été réalisé durant l'année 2022 afin de quantifier et de qualifier les besoins du territoire, pour définir l'opportunité d'intervention d'une foncière à l'échelle du département de la Mayenne.*

*Ce diagnostic a ainsi fait ressortir plusieurs éléments substantiels de la dynamique du territoire, à la fois pour la création d'emplois et pour sa répartition ou spécialisation par secteurs d'activité. En particulier, dans le domaine immobilier, l'analyse comparée met en exergue des différences notables dans le secteur de la construction neuve portant sur des locaux commerciaux ou des locaux d'artisanat, tant à l'échelle de la Région des Pays de la Loire que de la France Métropolitaine.*

*Malgré le ralentissement constaté dans le domaine de la construction neuve, l'étude d'opportunité relève en parallèle une situation de l'offre commerciale stable. Depuis ce diagnostic, la situation du commerce ressort toutefois fragilisée au cours des deux dernières années par la forte inflation issue du contexte international.*

*L'accompagnement de la dynamique commerciale se traduit également par une présence marquée sur le territoire du département des dispositifs nationaux en faveur du soutien des centres-villes et des centres-bourgs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain ou Villages d'Avenir).*

*Au regard de ces éléments, le conseil d'administration de la SEM Laval Mayenne Aménagements a approuvé, par délibération en date du 3 mai 2023, le plan stratégique de la société et la création d'une foncière de revitalisation.*

*Durant les échanges avec les actionnaires de la SEM Laval Mayenne Aménagements et les partenaires locaux relatifs au diagnostic du territoire, plusieurs acteurs du territoire ont ainsi fait part de leur intérêt pour soutenir la création de cet outil au service de la redynamisation des centres-bourgs et le soutien du commerce.*

*Ainsi, au titre de leur politique de soutien et de développement du territoire, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne ont manifesté leur intérêt pour participer à la création de cet outil.*

*Cette structure dédiée au portage immobilier aurait pour vocation d'acquérir, de valoriser, de louer et, à échéance, de revendre des actifs immobiliers permettant de soutenir le développement des villes et petites villes de demain.*

*Cette société de portage interviendra sur l'ensemble du territoire du département de la Mayenne, notamment au sein des communes « Petites Villes de Demain », « Action Cœur de Ville » et « Villages d'avenir ».*

- B. Pour répondre à ces enjeux, les Parties sont convenues de créer la Société, afin d'acquérir, construire, restructurer, réhabiliter tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis à usage de commerces, logements (accessoires d'un commerce ou d'un local d'activité) ou d'activité économique de quelque nature que ce soit situés sur le territoire du Département de la Mayenne.

Au regard du plan d'affaires, sur la base duquel est constituée la Société et dont la version initiale figure en [●], [●] actifs immobiliers à destination [●] et situés essentiellement à [●] ont été identifiés (ensemble, le « **Projet** »).

Il est prévu que la Foncière réalise ses premières acquisitions au mois de juin 2024.

- C. Pour la réalisation du Plan d'Affaires, la Foncière agira de concert avec ses associés, dans l'objectif de rechercher la meilleure adéquation entre la stratégie de redynamisation portée par le territoire et les interventions de la Foncière, et garantir la bonne commercialisation des actifs.
- D. [[●] [●], en tant qu'actionnaire(s) de **[SEM associée au présent pacte]**, elle-même actionnaire majoritaire de la Foncière, dispose de la faculté de proposer à la Foncière toute opération entrant dans son objet social, pour examen préalable par le Comité Technique dans les conditions prévues par l'Article 5.5 « *Comité Technique* » du présent Pacte.]
- E. A la date de signature des présentes, la Société a conclu les contrats suivants : [●].
- F. C'est dans ce contexte que les Parties constituent ce jour la Société sous forme de société par actions simplifiée et ont conclu le présent pacte d'associés (incluant ses annexes et tel que, le cas échéant modifié, le « **Pacte** »), lequel a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des Associés de la Société et les règles de gouvernance au sein de la Société, en complément des statuts signés par les Parties, dont une copie figure en **Annexe [●]** (les « **Statuts** »).
- G. Le présent exposé préalable fait partie intégrante du Pacte.

## **CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET – DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES**

Le Pacte a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des Associés dans la Société et les règles de gouvernance au sein de la Société, en complément des Statuts.

Chaque Partie déclare et garantit à chacune des autres Parties :

- qu'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,
- qu'elle est dûment autorisée à poursuivre l'activité qu'elle exerce,
- qu'elle a la capacité et le pouvoir de conclure le Pacte,
- que son représentant a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte, et que la signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents et, s'agissant de la **SEM Laval Mayenne Aménagements**, que la constitution de la Société et la signature du présent Pacte et des Statuts ont été régulièrement autorisés par les personnes publiques disposant d'un siège au sein du conseil d'administration de la société, conformément à l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales,
- que la signature et l'exécution du Pacte n'entraînent pas 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,
- qu'elle n'est engagée dans aucune plainte, action judiciaire, procédure, décision ou enquête arbitrale ou administrative pouvant affecter de manière défavorable l'activité de la Société,
- que le Pacte constitue pour elle des obligations valables ayant force obligatoire à son encontre,
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, n'a pas fait et ne fait pas l'objet de

mesures portant sur la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes applicables n'est susceptible d'être introduite,

- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution, et
- qu'il n'existe, à ce jour, aucun événement qui soit susceptible d'affecter de manière significative et défavorable son aptitude à exécuter ses engagements au titre du Pacte.

Chaque Partie déclare qu'elle a donné à chacune des autres Parties, qui le reconnaît, les informations qui avaient pour cette dernière une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Pacte au sens des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire desdites informations et reconnaît ainsi conclure le Pacte en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des stipulations du Pacte. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Pacte, en ce compris les déclarations et garanties limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Pacte.

## **2. DEFINITIONS - INTERPRETATION**

Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront, aux fins du Pacte, la signification prévue au présent Article, sauf si le contexte exige un sens différent :

<b>Acte d'Adhésion :</b>	désigne l'acte dont le modèle figure en <b>Annexe 2.1</b> et devant être signé par tout nouvel Associé de la Société
<b>Actif Net Réévalué :</b>	<p>désigne la valeur de la Société telle qu'elle résulte de la formule suivante :</p> $ANR = [(ANC) + (VEX) - (VNC)]$ <p>où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « ANR » : désigne l'Actif Net Réévalué ;</li> <li>• « ANC » : désigne l'actif net comptable de la Société étant précisé que l'actif net comptable de la Société comprend (i) le capital social, (ii) les primes, (iii) les réserves légales, statutaires contractuelles, réglementées ou autres, (iv) les écarts de réévaluation, (v) le report à nouveau, (vi) le résultat de l'exercice, (vii) les subventions d'investissement et (viii) les provisions réglementées ;</li> <li>• « VEX » : désigne la dernière valeur d'expertise des immeubles détenus par la Société étant précisé que l'Associé non défaillant (en cas d'application de l'Article 4.2.2) ou l'un et/ou l'autre des Associés (dans les autres cas) pourra au choix se baser sur le dernier rapport d'évaluation des immeubles détenus par la Société émis moins de six mois avant la date de Transfert des Actions ou demander à un expert immobilier de procéder à une mise à jour de ce rapport ou à l'établissement dudit rapport d'expertise ;</li> <li>• « VNC » : désigne la valeur nette comptable des immeubles détenus (terrain et construction et aménagements) par la Société, telle qu'elle ressortira de la dernière situation comptable de la Société, à savoir la valeur brute des</li> </ul>

	<p>immeubles de la Société après déduction des amortissements et des provisions.</p> <p>Le prix d'une Action basé sur l'actif net réévalué sera calculé comme suit :</p> $P = ANR / X$ <p>où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « P » : désigne la valeur d'une Action basée sur l'actif net réévalué ;</li> <li>• « ANR » : désigne l'actif net réévalué ;</li> <li>• « X » : désigne le nombre total d'actions composant le capital social de la Société à la date du Transfert concerné.</li> </ul>
<b>Action(s) :</b>	désigne (i) les actions émises ou qui seront émises par la Société en représentation de son capital, (ii) toutes valeurs mobilières ou autres droits donnant accès, immédiatement ou à terme, de quelque façon que ce soit, au capital de la Société, en ce compris notamment, les options de souscription ou d'achat d'actions, et (iii) tout droit préférentiel de souscription ou droit d'attribution gratuite d'actions ou autres titres de la Société, attaché aux actions visées au (i) ou au (ii)
<b>Affilié(s) :</b>	désigne, lorsque ce terme est employé par référence à une personne, toute autre personne qui, directement ou indirectement, contrôle la personne en question, est contrôlée par elle ou est contrôlée par la personne ou l'entité qui contrôle la personne en question, le terme « <i>contrôle</i> » (tel qu'il est décliné dans le cadre des expressions utilisées) ayant le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3, I du Code de commerce
<b>Annexe(s) :</b>	désigne une annexe du présent Pacte
<b>Article(s) :</b>	désigne un article du présent Pacte
<b>Associé(s) :</b>	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
<b>Autorité :</b>	désigne tout organisme international, européen, multinational ou transnational, gouvernement, Etat, région, département, municipalité, collectivité territoriale ou toute autre subdivision politique ou administrative et toute autre personne, organisme ou autorité exerçant, le cas échéant sur délégation, un pouvoir exécutif, législatif, judiciaire, réglementaire ou administratif
<b>Avis d'Appel de Fonds :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.3
<b>CDC :</b>	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
[SEM LMA] :	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
[Crédit Mutuel] :	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
[Crédit Agricole] :	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
[CCI de la Mayenne] :	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte

<b>Comité Technique :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.5
<b>Contrôle</b>	a le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3, I du Code de commerce
<b>Date de Liquidité</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.9
<b>Délai d'Agrément :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.8
<b>Délai de Sortie Conjointe :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.7
<b>Droit de Premier Refus :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.6
<b>Droit de Sortie Conjointe :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.7
<b>Foncière [●] :</b>	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
<b>Jour(s) :</b>	désigne tout jour calendaire, sauf exceptions expressément stipulées
<b>Jour(s) Ouvré(s) :</b>	désigne un jour autre qu'un samedi, dimanche ou un jour férié en France au sens de l'article L. 3133-1 du Code du travail
<b>Notification :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.5
<b>Notification de Sortie :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.7
<b>Pacte :</b>	a le sens qui lui est attribué dans le Préambule des présentes
<b>Partie(s) :</b>	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
<b>Plan d'Affaires :</b>	désigne le plan d'affaires, établi par les Parties, qui identifie les opérations d'investissement qui seront engagées durant les trois (3) années à compter de la constitution de la Société, lequel sera revu et actualisé annuellement, et dont la version initiale figure en <b>Annexe 2.2</b>
<b>Président :</b>	désigne le Président de la Société
<b>Projet :</b>	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
<b>Règles :</b>	désigne toutes lois, ordonnances, décrets, arrêté, règlements, instructions, règlement et directives communautaires, convention internationale et toutes autres règles de portée générale et ayant force obligatoires adopté par une Autorité, toutes décisions de justice ayant autorité de la chose jugée et/ou passées en force de chose jugée
<b>Réglementations relatives à</b>	signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires

<b>la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme :</b>	françaises relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables
<b>Situation de Blocage :</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7
<b>Société :</b>	a le sens qui lui est attribué dans les comparutions du présent Pacte
<b>Statuts :</b>	a le sens qui lui est attribué dans le Préambule du présent Pacte
<b>Tiers :</b>	désigne toute personne, qu'elle ait ou non la personnalité morale, non partie au présent Pacte
<b>Taux de rendement interne ou TRI :</b>	désigne le taux de rendement interne de l'investissement dont la définition figure en <b>Annexe 2.3</b> du Pacte  Un exemple de calcul du TRI figure en <b>Annexe 2.3</b> du Pacte
<b>Transfert :</b>	désigne toute opération, à titre onéreux ou gratuit, entraînant un transfert de la propriété, de la copropriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de de toute Action ou de tout autre droit attaché à toute Action, à quelque titres et de quelque manière que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des Actions, ou liquidation d'une personne morale associée, renonciation au droit préférentiel de souscription ou d'attribution ou transfert du droit préférentiel de souscription ou d'attribution, et le verbe « <b>Transférer</b> » (même sans majuscule lorsqu'il est utilisé par référence à des Actions) sera interprété de la même manière
<b>Transfert Libre :</b>	désigne les types de Transfert d'Actions visés à l'Article 6.3

Les Associés conviennent qu'en cas de contradiction, à quelque moment que ce soit, entre les termes des Statuts et l'une quelconque des stipulations du Pacte, les stipulations du Pacte prévaudront entre elles.

Les titres ne sont insérés qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture du Pacte, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'en interpréter les stipulations.

Aux termes du Pacte et sauf si le contexte l'exige autrement :

- la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé, complété ou remplacé de quelque manière que ce soit ;
- la référence à un genre inclut tous les genres et la référence au singulier comprend le pluriel et *vice versa* ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs.



## **PARTIE 1 – MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET**

L'objet de cette première partie est de rappeler les éléments essentiels du Projet notamment les données financières prévisionnelles et ses conditions de réalisation.

### **3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

#### **3.1 Objet de la Société**

La Société a pour objet social principal de dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale sur le territoire du département de la Mayenne, prioritairement au sein des communes bénéficiant des dispositifs de l'État (actions cœur de Ville, Petites Villes de Demain ou encore Villages d'avenir) par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, logements ou d'activité économique de quelque nature que ce soit ;
- L'acquisition, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits biens immobiliers ;
- La réalisation de toute étude et de tous travaux nécessaires à la construction/réhabilitation/rénovation desdits biens immobiliers ;
- Le cas échéant, la participation et/ou la réalisation d'aménagements et d'équipements nécessaires à la réalisation ou la gestion des biens immobiliers (y compris publics) ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Foncière, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- Et plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Une copie des Statuts constitutifs figure en **Annexe G**.

#### **3.2 Périmètre d'intervention géographique de la Société**

La Société a vocation à intervenir sur le territoire du département de la Mayenne, sans restriction.

#### **3.3 Acquisition des actifs immobiliers**

La Société a vocation à acquérir les actifs identifiés dans le cadre du plan d'affaires, à savoir actifs de bureaux, commerces, artisanat, activités médicales libérales, et, uniquement à titre accessoire, de logements situés sur le département de la Mayenne mais également tout actif qui lui serait présenté et qui entrerait dans son objet social.

L'analyse des dossiers d'acquisition des actifs immobiliers seront réalisées par la Société conformément aux stipulations du Pacte.

### **3.4 Conception, construction rénovation/réhabilitation des actifs immobiliers acquis par la Société**

Pour garantir la Foncière contre tous risques liés aux opérations de construction/réhabilitation/rénovation en termes de délai de livraison et de coût des travaux, le prix des travaux devra être stipulé ferme, global, définitif et non actualisable et couvert dans sa totalité par une garantie financière d'achèvement.

Conformément aux opérations inscrites au Plan d'Affaires (tel que, le cas échéant, actualisé), la Société pourra acquérir les actifs immobiliers et faire réaliser les travaux de construction/réhabilitation/rénovation selon les modalités suivantes :

- a) Pour les opérations de rénovation, construction, réhabilitation dont le montant des travaux serait inférieur à 300.000 euros HT :
  - via une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) confiée à un maître d'ouvrage délégué compétent selon un modèle type de contrat de MOD validé par le Comité Technique ;
  - et, exceptionnellement, via une maîtrise d'ouvrage directe (marché de travaux et prestations de services).
- b) Pour ces mêmes opérations, si le montant des travaux est supérieur à 300.000 euros HT :
  - par priorité, via une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou, à défaut, via une vente à terme ;
  - via une vente de foncier bâti ou non bâti avec réalisation des travaux aux termes d'un contrat de promotion immobilière (CPI), conforme au modèle type validé par le Comité Technique ;
  - à défaut, via une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), et exceptionnellement via une maîtrise d'ouvrage directe (marché de travaux et prestations de services).

Il est ici précisé que les conditions de recours à la maîtrise d'ouvrage directe devront être sécurisées de la manière suivante :

- ✓ réalisation d'une étude de faisabilité, et le cas échéant, d'un audit, ainsi que des diagnostics nécessaires en matière immobilière,
- ✓ purge de toutes les autorisations administratives (construction et exploitation) et, le cas échéant, décision favorable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant sur les travaux à réaliser,
- ✓ si impossibilité de recourir à des lots séparés, signature d'un marché de travaux avec une entreprise générale du bâtiment tous corps d'état, solvable pour limiter les interlocuteurs de la Société, et les risques de défaillance des intervenants (l'entreprise s'engagerait à prendre la responsabilité globale des travaux en assurant par exemple la maîtrise des problèmes de direction, de coordination de travaux, la logistique, la défaillance d'entreprises sous-traitantes, le respect du délai et la garantie du prix global),
- ✓ assistance d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,
- ✓ délai de livraison garanti,
- ✓ pénalités couvrant les retards dans l'exécution des travaux et levée des réserves,
- ✓ souscription par les entreprises des assurances et garanties obligatoires (responsabilité civile, assurance décennale) et facultatives (ex. garantie bon fonctionnement, dommages aux existants et immatériel), souscription d'une tous risque chantier.

### **3.5 Plan d'Affaires**

Le Plan d'Affaires est un élément essentiel du Projet.

La version initiale du Plan d'Affaires, agréée entre les Parties, figure en **Annexe 2.2**.

Le Plan d’Affaires fera l’objet d’une actualisation annuelle par le Président de la Société qui fera l’objet d’une présentation pour avis au Comité Technique et d’une approbation annuelle par l’assemblée générale des Associés.

Le Plan d’Affaires présente les opérations d’investissement qui seront engagées pendant la période considérée et les classe selon les indicateurs stratégiques décrits en **Annexe 3.4** qui seront définis sur deux (2) plans :

- intérêt pour le territoire, et
- intérêt pour la Société.

Afin de démultiplier la capacité d’investissement de la Société et en fonction de la taille des opérations, des montages en co-investissement, logés dans des sociétés dédiées, pourront être envisagés pour optimiser les apports de fonds propres par la Société. Ces sociétés dédiées pourront mobiliser des financements bancaires spécifiques et seront créées conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales, notamment de son article L1524-5.

### **3.6 Suivi de l’activité et du patrimoine**

Pour ce qui concerne les opérations patrimoniales (y inclus les sociétés créées à l’effet de développer de telles opérations), les Parties conviennent que le Président devra présenter au Comité Technique, au cours du dernier trimestre de chaque exercice, un compte de résultat prévisionnel pour l’exercice suivant et d’en assurer, au moins annuellement, la mise à jour devant le Comité Technique en intégrant l’actualisation de chaque opération d’investissement ou de désinvestissement :

- pour les opérations du Plan d’Affaires nouvelles à venir : état d’avancement des opérations en cours d’acquisition ou de livraison/réception,
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance, impayés, contentieux), écarts éventuels constatés par rapport au prévisionnel de l’opération, solutions correctives apportées et si nécessaire une actualisation du Plan d’Affaires.

A l’occasion de chaque nouvel investissement, un bilan de l’opération sera présenté par le Président au Comité Technique qui fera l’objet d’une actualisation au moins (1) fois par an.

Lors du point annuel relatif au suivi budgétaire, le Président présentera à l’assemblée générale des Associés un point sur l’état des engagements de la Société et de la gestion locative de son patrimoine (patrimoine propre et des sociétés filiales, le cas échéant).

A compter du cinquième (5<sup>ème</sup>) exercice suivant la date des présentes, le Président passera annuellement en revue tous les actifs de la Société. 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.

## **4. FINANCEMENT DE LA SOCIETE**

### **4.1 Montant des fonds propres et quasi-fonds propres**

Les apports en fonds propres et quasi-fonds propres des Associés (en capital et en avances en compte courant d’associés) seront effectués dans les proportions suivantes :

- **SEM Laval Mayenne Aménagements** ..... **[51,00]** % ;
- **CDC** ..... **[30,00]** % ;
- **Crédit Mutuel** ..... **[7,50]** %,
- **Crédit Agricole** ..... **[7,50]** %,
- **CCI de la Mayenne** ..... **[4,00]** %.

Tout Avis d’Appel de Fonds, qu’il concerne la libération du capital ou un versement d’avances en compte courant d’associés, devra respecter les proportions susvisées respectivement à chaque Associé.

Sauf accord contraire écrit de chacun des Associés, aucun des Associés ne saurait être tenu de procéder à la libération d'une quote-part du capital ou à un versement d'avances en compte courant d'associés si les proportions susvisées n'étaient pas respectées.

Les Parties s'engagent à apporter au maximum les fonds propres et quasi-fonds propres suivants:

Fonds propres et quasi-fonds propres	Capital (apports en numéraire)	SEM LMA (51,00%)	1.020.000 euros
		CDC (30,00%)	600.000 euros
		Crédit Mutuel (7,50%)	150.000 euros
		Crédit Agricole(7,50%)	150.000 euros
		CCI de la Mayenne(4,00%)	80.000 euros
	Montant maximal des avances en compte courant d'associé	SEM LMA	306.000 euros
		CDC	180.000 euros
		Crédit Mutuel	45.000 euros
		Crédit Agricole	45.000 euros
		CCI de la Mayenne	24.000 euros
<b>Total</b>		<b>2.600.000 euros</b>	

Ces montants constituent pour chacun des Associés un engagement maximum de financement en capital et en compte courant. Par conséquent, aucun appel de fonds du Président (en capital ou en avance en compte courant d'associés) ne pourra excéder les montants maximums susvisés sans l'accord unanime de chacun des Associés.

Au jour de la constitution de la Société, les Parties s'engagent à réaliser les apports en numéraire (en capital) susmentionnés, à libérer pour moitié au jour de la constitution de la Société, soit :

- **SEM Laval Mayenne Aménagements** : un apport en numéraire de 1.020.000 euros, correspondant à la souscription de 10.200 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, libérées de moitié, soit un versement de 510.000 euros à la constitution de la Société ;
- **CDC** : un apport en numéraire de 600.000 euros, correspondant à la souscription de 6.000 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, libérées de moitié, soit un versement de 300.000 euros à la constitution de la Société ;
- **Crédit Mutuel** : un apport en numéraire de 150.000 euros, correspondant à la souscription de 1.500 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, libérées de moitié, soit un versement de 75.000 euros à la constitution de la Société ;
- **Crédit Agricole** : un apport en numéraire de 150.000 euros, correspondant à la souscription de 1.500 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, libérées de moitié, soit un versement de 75.000 euros à la constitution de la Société ;
- **CCI de la Mayenne** : un apport en numéraire de 80.000 euros, correspondant à la souscription de 800 actions de 100 euros de valeur nominale chacune, libérées de moitié, soit un versement de 40.000 euros à la constitution de la Société ;

La libération du solde des apports en numéraire susmentionnés interviendra en une ou plusieurs fois, sur décision du Président de la Société (qui sera prise en fonction des besoins de trésorerie et/ ou de financement du développement de la Société), dans un délai maximal de cinq (5) ans à compter de l'immatriculation de la Société, conformément aux lois et règlements applicables. Les appels de fonds du Président seront portés à la connaissance de chacun des Associés au moins quinze (15) Jours Ouvrés avant la date fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Dans les trente (30) jours calendaires suivant la constitution de la Société ou suivant l'augmentation de capital, le Président de Société remettra aux Associés un extrait k-bis de la Société à jour.

Le financement des projets menés par la Société, devra être assuré pour partie par les apports en fonds propres et quasi-fonds propres et pour une autre partie par d'autres sources de financement et notamment par des subventions, lorsque ces dernières seront possibles, et des financements bancaires.

#### **4.2 Avances en compte courant**

Dans les limites prévues à l'Article 4.1 ci-dessus, les Associés pourront faire des avances en compte courant d'associés à la Société, afin de lui permettre de faire face à ses besoins de trésorerie et, le cas échéant, de financer son développement.

Les montants et calendrier prévisionnels des versements des avances en compte courant d'associé seront fixés dans le Plan d'Affaires mais pourront faire l'objet d'ajustement mineur à la baisse uniquement selon son état d'avancement.

En tout état de cause, les montants respectifs d'avances en compte courant d'associés prévus à l'Article 4.1 ci-dessus pour chacun des Associés constituent un engagement maximum pour chacun d'eux. Dès lors, toute avance en compte courant additionnelle devra faire l'objet d'une décision collective des Associés prise à l'unanimité des Associés.

Chaque Associé s'engage, chacun pour ce qui le concerne (et non conjointement ni solidairement) à verser à la Société, si la demande lui en est faite par le Président dans les conditions stipulées au présent Article, le montant maximum de l'avance en compte courant mentionné au Plan d'Affaires pour ce qui le concerne.

Les avances en compte courant seront consenties, appelées et remboursées à des conditions identiques entre les Associés et selon les proportions prévues à l'Article 4.1 ci-dessus.

Une convention de compte courant précisant les modalités de versement de rémunération et de remboursement desdites avances sera conclue entre la Société et les Associés selon le modèle figurant en **Annexe 4.2**.

Une Partie ne pourra procéder à un Transfert d'Actions dans les conditions prévues par le présent Pacte et les Statuts, que sous réserve que le bénéficiaire du Transfert s'engage expressément et irrévocablement à reprendre personnellement les engagements de financement de la Partie cédante au titre du présent Article, et ce au prorata du nombre d'Actions acquises à la Partie cédante.

Enfin, si des avances en compte courant étaient réalisées, elles devront être intégralement remboursées à la plus proche des dates suivantes :

- (i) cession de l'ensemble des actifs détenus par la Société, ou
- (ii) cession de 100% des Actions par l'Associé concerné.

#### **4.3 Appels de fonds**

Les apports en fonds propres et quasi-fonds propres seront effectués en fonction des besoins de la Société conformément au Plan d'Affaires sur réception d'un avis d'appel de fonds notifié par le Président de la Société (un « **Avis d'Appel de Fonds** »).

Chaque Avis d'Appel de Fonds, notifié par le Président de la Société, indiquera (i) la forme que prendra le versement (augmentation de capital et/ou avances en compte courant, étant ici précisé que la forme et les modalités des apports en fonds propres et quasi-fonds propres devront être identiques pour tous les Associés et respecter les proportions mentionnées à l'Article 4.1 ci-dessus), (ii) le compte sur lequel ces apports en fonds propres devront être effectués, (iii) le montant desdits apports en fonds propres et/ou quasi-fonds propres, et (iii) la date à laquelle lesdits apports devront être effectués, date qui ne saurait être antérieure à quinze (15) Jours Ouvrés suivant la délivrance de l'Avis d'Appel de Fonds. Tous les apports en fonds propres et

quasi-fonds propres devront être effectués par virement de fonds immédiatement disponibles.

Le Président s'interdit, dans la mesure du possible, d'engager toute action qui obligerait la Société à verser toute ou partie de la somme ayant fait l'objet d'un Avis d'Appel de Fonds avant que les Associés n'aient versé, chacun, la totalité de la somme qui est exigible aux termes dudit Avis d'Appel de Fonds. Les conséquences d'un défaut ou retard de paiement par tout Associé d'une quelconque somme appelée par le Président conformément aux stipulations qui précèdent seront à la charge de l'Associé défaillant concerné.

#### **4.4 Défaillance**

Si un Associé manque à ses obligations de libération des fonds propres et/ou de versement d'avances en compte courant visées ci-dessus à la suite d'un Avis d'Appel de Fonds, le Président (ou tout membre du Comité Technique si l'Associé défaillant exerce les fonctions de Président) devra notifier promptement à l'Associé concerné une mise en demeure d'exécuter lesdites obligations.

Dans le cas où l'Associé défaillant ne remédierait pas cette situation, les conséquences suivantes en résulteraient :

- trente (30) Jours Ouvrés suivant la réception de la mise en demeure relative à l'Avis d'Appel de Fonds concerné, l'Associé défaillant sera redevable d'intérêts de retard calculés sur la base d'un taux annuel de trois (3) % l'an sur la somme due ;
- soixante (60) Jours Ouvrés suivant la réception de la mise en demeure relative à l'Avis d'Appel de Fonds concerné, outre les intérêts de retards, les Associés non défaillants auront la faculté (mais non l'obligation), au prorata de leur détention respective dans le capital de la Société (étant toutefois précisé que si l'un des Associés non défaillant n'exerce pas son droit d'acquérir des Actions de l'Associé défaillant au titre du présent Article, l'autre Associé non défaillant pourra acquérir le solde des Actions et créances détenues par l'Associé défaillant), d'acquérir les Actions de la Société détenues par l'Associé défaillant moyennant un prix sur la base d'un Actif Net Réévalué (déterminé conformément aux stipulations de l'Article 6.1.3(d)) auquel s'appliquera une décote de [30] %, ainsi que les créances en compte courant d'associés dudit Associé à sa valeur nominale.

A cette fin, chacun des Associés s'engage irrévocablement à Transférer l'intégralité des Actions de la Société qu'il détiendrait, ainsi que le cas échéant toute créance d'avance en compte courant qu'il détiendrait contre la Société, à première demande, dans les conditions précitées, pour le cas où il n'aurait pas remédié à son défaut de financement après l'expiration d'un délai de soixante (60) Jours Ouvrés suivant la réception de la mise en demeure relative à l'Avis d'Appel de Fonds concerné, ce que les autres Associés acceptent en tant que promesse (sans prendre l'engagement de l'exercer). Cet engagement sera susceptible d'exécution forcée conformément à l'Article 11.7.

Les Associés conviennent que dans ce cas, les droits d'enregistrement et frais seront intégralement supportés par la Partie cédante, le tout, sans préjudice du droit des Associés non défaillants et de la Société d'engager des poursuites judiciaires contre l'Associé défaillant en vue d'obtenir des dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi et l'engagement de l'Associé défaillant à prendre en charge notamment tout coût du financement que la Société aura été contrainte de supporter suite à sa défaillance.

Il est toutefois précisé que si un Avis d'Appel de Fonds a pour effet de porter les engagements (en capital et/ ou en avance en compte courant) d'un Associé concerné au-delà des engagements maximums visés à l'Article 4.1 ci-dessus, ledit Associé ne saurait être considéré comme défaillant s'il n'a pas approuvé un tel dépassement de ses engagements préalablement à l'Avis d'Appel de Fonds concerné.

#### **4.5 Emprunt bancaire**

Conformément au Plan d'Affaires annexé au Pacte, la Société pourra avoir recours à un ou plusieurs financements bancaires (hypothécaire ou non). Ce ou ces financement(s) devront respecter les conditions fixées audit Plan d'Affaires et feront l'objet d'un avis en Comité Technique et d'une approbation préalable des Associés.

Ils devront être conclus selon les termes et conditions usuels de marché, pour maximiser le recours à l'endettement (*vs. fonds propres*) selon des proportions usuelles de marché et stipulant un engagement du/des établissement(s) de crédit de limiter son/ses recours aux seuls actifs de la Société.

Chacune des conventions de prêt bancaire devra être souscrite sans recours contre les Associés ni engagement direct de leur part et ne pourra pas imposer aux Associés de consentir un nantissement des Actions au bénéfice de l'établissement bancaire. Les conventions de prêt bancaire conclues par la Société ne devront également pas comprendre d'engagement imposant la solidarité de chaque Associé avec la Société sur tout ou partie du montant de l'emprunt.

Les clauses de changement de contrôle stipulées dans la convention de prêt bancaire devront être compatibles avec la clause d'inaliénabilité et les clauses de liquidité prévues au présent Pacte.

#### **4.6 Politique de distribution**

Les Associés déclarent qu'ils 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 Associés.

Les Associés s'accordent sur le principe visant à assurer une distribution annuelle des dividendes par la Société comprise entre 30% et 70% du résultat distribuable pendant le durée du Pacte, tel que défini à l'article L. 232-11 du Code de commerce sous réserve toutefois de pouvoir conserver les disponibilités nécessaires pour assurer le service de sa dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société (en ce compris le financement des investissements le cas échéant prévus au budget ou au Plan d'Affaires).

## **PARTIE 2 - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE, RELATIONS ENTRE ASSOCIES ET TRANSFERT DES ACTIONS**

Il est ici rappelé que l'objet de cette partie est de fixer entre les Parties les règles relatives à la vie sociale, aux relations entre Associés et aux Transferts des Actions étant précisé qu'outre le Pacte, les Parties s'engagent à respecter également les stipulations des Statuts de la Société.

### **5. GOUVERNANCE DE LA SOCIETE**

#### **5.1 Direction de la société**

Les Parties conviennent que la Société sera représentée par un Président, lequel sera investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la Société en vue de la réalisation de l'objet social, sous réserve toutefois des stipulations des Statuts précisant les pouvoirs respectifs de l'assemblée générale des Associés et des stipulations du Pacte.

Le Président représente la Société dans le cadre de la conduite normale des affaires de la Société et ne relevant pas d'actes ou décisions qui sont de la compétence exclusive de l'assemblée des Associés ou du Comité Technique.



Ces missions comprennent notamment ce qui suit :

- Gestion administrative, comptable, fiscale et vie sociale de la Société,
- Préparation et mise à jour du Plan d'Affaires de la Société,
- Préparation et mise à jour du budget de la Société,
- Gestion locative et immobilière et commercialisation des actifs immobiliers en exploitation, le cas échéant, suivi des prestataires sous-traitants,

Comptes rendus réguliers aux Associés concernant la Société et les actifs immobiliers et leur exploitation.

Par ailleurs, le Président ne peut réaliser aucune opération d'investissement ou de désinvestissement :

- En l'absence d'accord de l'assemblée générale des Associés
- A des conditions contraires que celles indiquées par l'assemblée générale des Associés dans sa décision.

Le Président sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des Associés statuant dans les conditions visées à l'Article 5.4 ci-dessous. La durée du mandat du Président est de trois (3) ans et prend fin lors de l'assemblée générale annuelle des associés statuant sur les comptes du troisième exercice clos suivant sa nomination. Le mandat du Président est renouvelable.

Le Président est révocable pour justes motifs, et seront notamment constitutifs de justes motifs les cas de faute de gestion dans la conduite des affaires sociales, de violation du Pacte, des Statuts ou des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, d'une atteinte à l'intérêt social, à la réputation ou à l'image de la Société ou encore, si la SEM LMA exerce les fonctions de Président, si la SEM LMA vient à détenir moins de 51% du capital de la Foncière.

Les Parties conviennent de nommer la SEM Laval Mayenne Aménagements en qualité de Président pour une durée de trois (3) ans, représentée à cette fonction par M. Jean-Marc BESNIER, en qualité de Directeur Général.

Le Président ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président de la Société. Toutefois, les dépenses raisonnables encourues par le Président dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées sur présentation de justificatifs dûment établis et sous réserve d'un plafond annuel de cinq cents (500) euros.

## **5.2 Administration de la Société**

Les missions de gestion administrative, financière, comptable, juridique et fiscale et de secrétariat de la Société pourront être confiées par le Président à une (des) société(s) spécialisée(s) aux termes d'un (de) contrat(s) de services après, le cas échéant, mise en concurrence suivant la réglementation applicable et sous réserve de l'approbation préalable des Associés, aux termes d'une convention de gestion administrative, financière, comptable, juridique et fiscale et de secrétariat dont le modèle figure en **Annexe 5.2**

La rémunération annuelle devra être prévue au Plan d'Affaires.

Dans l'hypothèse où cette convention serait conclue avec l'un des Associés ou l'un de ses Affiliés, cette convention sera résiliée de plein droit en cas de cession par ledit Associé de l'intégralité de ses Actions dans la Société. Il en sera de même, dans l'hypothèse où cette convention serait conclue avec le Président, en cas de révocation du Président.



### **5.3 Gestion locative et technique des Actifs Immobiliers**

Une fois les Actifs Immobiliers achetés, la Foncière devra conclure un contrat de gestion locative, administrative et technique des Actifs Immobiliers, gestion locative et technique qui pourra être confiée, soit à **la SEM LMA**, soit à un prestataire externe titulaire de carte professionnelle Loi Hoguet, pour une durée déterminée renouvelable (avec terme contractuel) dans des conditions substantiellement similaires au modèle de mandat de gestion immobilière figurant en **Annexe 5.3**.

La rémunération annuelle devra être prévue au Plan d'Affaires.

Toute décision de renouvellement de tout prestataire exerçant cette mission de gestion locative, et technique de l'Immeuble et/ou toute décision de désignation d'un nouveau prestataire et/ou de conclusion de toute nouvelle convention de gestion locative, administrative et technique de l'Immeuble, devra être approuvée par la collectivité des associés de la société dans les conditions prévues à l'article 5.4 ci-après. Dans l'hypothèse où cette convention de gestion locative et technique serait conclue avec l'un des Associés ou l'un de ses Affiliés, cette convention sera résiliée de plein droit en cas de cession par ledit Associé de l'intégralité de ses Actions dans la Société. Il en sera de même, dans l'hypothèse où cette convention serait conclue avec le Président, en cas de révocation du Président.

### **5.4 Assemblée générale des Associés**

#### **5.4.1 Modalités des décisions collectives des Associés**

Les décisions collectives des Associés, de quelque nature qu'elles soient, sont prises, au choix de l'auteur de la convocation, en assemblée générale (réunie au besoin par conférence téléphonique ou visioconférence) ou par consultation écrite. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé signé par tous les Associés constatant les décisions des Associés.

#### **5.4.2 Règles de convocation de l'assemblée générale des Associés**

L'assemblée générale se réunira au minimum une (1) fois par an, étant entendu que les convocations devront être adressées par le Président quinze (15) Jours Ouvrés avant la date envisagée de la réunion de l'assemblée générale.

La documentation nécessaire aux délibérations devra être envoyée à minima cinq (5) Jours Ouvrés avant la date envisagée de la réunion de l'assemblée générale.

Une réunion de l'assemblée générale pourra être convoquée, à tout moment, à l'initiative de tout Associé.

#### **5.4.3 Règles de majorité**

Les décisions relevant de la compétence des Associés sont prises dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 21 des Statuts et rappelées à l'**Annexe 5.3.3**.

#### **5.4.4 Compétence**

Les décisions visées à l'**Annexe 5.3.3** du présent Pacte doivent faire l'objet d'une approbation par décision collective des Associés.

### **5.5 Comité Technique**

Afin d'éclairer les Associés par un avis technique et avisé sur certaines des décisions qui leur reviennent, la Société s'est dotée d'un comité technique (le « **Comité Technique** »), dont le rôle, la composition, le fonctionnement et les pouvoirs sont définis ci-dessous.

#### **5.5.1 Rôle du Comité Technique**

Le comité technique joue un rôle déterminant dans le fonctionnement de la gouvernance.

Il doit être obligatoirement saisi sur :

- tout nouveau projet d'investissement, de construction, d'acquisition, de réhabilitation ;
- toute opération portant sur une participation dans une quelconque entité ;
- toute opération de cession d'actifs ;
- toute actualisation du Plan d'Affaires ;

Le Comité Technique procède à l'analyse des projets d'engagements au vu des dossiers présentés par le Président.

Le Comité Technique analyse les projets à l'aune des critères suivants :

- conformité à l'objet social de la Société ;
- typologie : bureaux/commerces/logements/activité économique/services/artisanat et, à titre accessoire, logement.
- les fonds propres de la Société mobilisés pour le financement d'une opération n'excèdent pas 40% dudit financement. Cette cible pourra évoluer en fonction des conditions de financement au moment de l'analyse du projet ;
- Objectif de rendement brut locatif (RBL) minimum d'une opération « actif immobilier » est déterminé suivant la cotation du projet telle que défini par les grilles d'analyses en **Annexe [•]**. Le RBL correspond au revenu brut locatif annuel divisé par le prix de revient de l'opération. Cet objectif pourra s'analyser, le jour venu, au regard du portefeuille de la Société de manière consolidée.
- Rentabilité consolidée de l'ensemble des opérations, depuis la création de la Société, correspondant à un objectif TRI minimum équivalent au TRI cible du Plan d'Affaires compris entre 2,5 % et 5%, ce critère n'étant pas considéré comme cumulatif avec les autres critères d'éligibilité définis au présent article.
- Dépôt des demandes d'autorisations administratives (construction/exploitation) ;
- Bail longue durée (≥ 9) en priorité/ Bail ferme 6 ans/ Bail de courte durée (3 ans max), avec un dépôt de garantie égal à au moins une échéance de loyer sous forme de garantie bancaire, refacturation de l'ensemble des charges locatives sous réserve de ce qui ne peut pas être refacturé conformément aux Règles applicables, respect des dispositions réglementaires issues du décret tertiaire (obligation d'information). Le choix du bail est à déterminer selon le type d'actif concerné ;
- Sensibilité de l'opération à la qualité des preneurs ;
- Examen des caractéristiques environnementales (composante flux, énergie, pérennité des matériaux et confort) ;
- 100% de pré commercialisation pour les cellules individuelles en diffus, 50% de pré commercialisation pour les opérations en bloc, à l'exclusion de toute opération en blanc. Le Comité Technique pourra déroger à ce principe selon la nature et les caractéristiques du projet examiné ;
- Investissement en pleine propriété pour la Foncière. D'autres montages pourront être étudiés, le cas échéant, si le modèle économique de l'opération le nécessite ;
- Copropriété possible selon la typologie d'actifs immobiliers (ex local commercial en rez-de-chaussée) ;

- Acquisition des actifs immobiliers en VEFA ou vente d'immeuble achevé et conclusion d'un CPI pour les opérations dont le montant des travaux HT est supérieur à 300.000 euros ;
- Conclusion d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ou de maîtrise d'ouvrage directe selon les cas et dans le respect des conditions visées plus avant dès lors que le coût des travaux HT est inférieur à 300.000 euros ;
- Les programmes réalisés devront avoir pour objectif, dans la mesure du possible, de répondre aux meilleures normes en matière d'efficacité énergétique.

Les critères susvisés demeurent des objectifs et ne forment pas, ensemble ou séparément, une obligation contraignante lors de l'analyse des projets.

De ce fait, lors de l'analyse de chaque dossier, le Comité Technique effectue une analyse globale de chaque projet et peut, à ce titre, approuver l'engagement d'une opération qui ne respecterait un ou plusieurs taux d'objectif détaillés ci-dessus.

À l'aune de ces critères, le Comité Technique émet un avis technique, juridique et financier motivé sur le projet envisagé et son impact sur les comptes et le Plan d'Affaires de la Société.

Il devra obligatoirement se prononcer à deux (2) moments clés du développement des opérations, le premier lors de l'étude de faisabilité (1<sup>ère</sup> Phase) et le second avant tout engagement de la Société (2<sup>ème</sup> Phase).

Le Comité pourra décider de se réunir à une seule reprise pour analyser un projet globalement si les caractéristiques du projet le justifient.

#### ➤ **1<sup>ère</sup> Phase : Avis sur la Faisabilité**

Le dossier présenté au Comité Technique par le Président devra comprendre au minimum les éléments mentionnés en **Annexe 5.4.2**.

Le Comité Technique émet alors un avis favorable ou non à la poursuite de l'instruction du dossier présenté. Il peut également demander la réalisation d'études complémentaires avant de se prononcer. Il peut autoriser un engagement de crédits d'études et toute convention permettant la réservation de l'actif afin de réaliser les études de faisabilité (éventuellement compromis de vente assorti de conditions suspensives par ex.)

#### ➤ **2<sup>ème</sup> Phase : Avis sur l'engagement**

##### 1/ Actif immobilier :

A l'issue de la faisabilité « probante » et préalablement à tout engagement de signature d'un acte d'acquisition ou tout contrat ayant pour objet la réalisation de travaux et dans l'hypothèse d'un avis favorable du Comité Technique à l'issue de la 1<sup>ère</sup> Phase, un dossier « *actif immobilier* » est alors constitué.

Ce dossier doit comprendre les éléments mentionnés en **Annexe 5.4.2**.

Le Comité Technique émet alors un avis favorable ou défavorable à l'engagement de l'opération. Il peut également ajourner le dossier s'il a besoin d'éléments complémentaires pour rendre son avis.

Dans le cas où l'investissement immobilier sera porté par une société dans laquelle la Société détient une participation dans une autre société, l'investissement immobilier porté par cette société devra respecter les critères ci-dessus.

A titre exceptionnel, au vu d'un dossier argumenté, comportant une étude de marché fiable et des contacts effectifs en matière de pré-commercialisation ou de cession, et apprécié comme tel par le Comité Technique, il peut être dérogé à un ou plusieurs de ces critères.

L'Assemblée Générale des Associés pourra également faire évoluer ces critères d'éligibilité.

### 2/ Cession d'actifs :

Concernant les désinvestissements, le Comité Technique s'assurera que le prix de cession soit fixé dans les conditions du marché.

Le Comité Technique se prononcera sur la cession d'actifs au vu d'un dossier comprenant les éléments mentionnés en **Annexe 5.4.2**.

### 3/ Suivi des opérations :

Le Comité Technique :

- assure le suivi de la mise en œuvre des décisions favorables d'investissement assorties de réserves ou non,
- examine toutes les opérations à risque ; à cet effet, il donne un avis et contrôle les ratios prudentiels de rentabilité de l'opération, le niveau de risque et la consommation de fonds propres,
- se prononce sur tout écart avec le rendement brut prévisionnel d'une opération d'investissement (tel que présenté lors de son engagement au Comité),
- en cas d'atteinte d'un taux plancher de rendement brut locatif de [●] %, l'opération d'investissement envisagée devra être présentée au plus vite sous 1 mois, se prononce sur les arbitrages à effectuer (recherche de financement, recherche de repreneur, cession, etc.) et sur les impacts sur les comptes et le Plan d'Affaires de la Société.

#### 5.5.2 Composition du Comité Technique

Le Comité Technique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultatives répartis en deux (2) collèges comme suit :

#### ✓ **Le collège des Associés – voix délibératives :**

Le collège des Associés du Comité Technique est composé d'un représentant (et d'un suppléant par représentant) de chaque Associé, et réparti comme suit :

- Un membre désigné par la SEM LMA ayant une voix ;
- Un membre désigné par CDC ayant une voix ;
- Un membre désigné par le Crédit Mutuel ayant une voix.
- Un membre désigné par le Crédit Agricole ayant une voix.
- Un membre désigné par la CCI de la Mayenne ayant une voix.

Chaque membre désigne un suppléant pour assister aux réunions du Comité Technique en cas d'indisponibilité du membre titulaire.

Il est précisé que, si l'un des Associés exerce les fonctions de Président de la Société, le membre désigné (ou l'un des membres désignés) par cet Associé devra nécessairement être le représentant dudit Associé exerçant les fonctions de Président.

Chaque Associé désigne une ou des personne(s) physique(s) pour le représenter et siéger au Comité Technique.

La nomination des membres du Comité Technique visés ci-dessus est effectuée par décision écrite de l'Associé concerné, qui peut désigner un représentant titulaire et un représentant suppléant. La décision écrite doit être immédiatement notifiée au Président de la Société ; elle prend effet à compter de la réception de ladite notification par le Président de la Société.

En cas de cessation des fonctions de l'un des représentant désigné auprès du Comité Technique, pour quelque raison que ce soit, il sera procédé sans délai, par l'Associé concerné, à son remplacement de telle sorte que la composition du Comité Technique soit à tout moment conforme à la répartition définie ci-dessus. La fin des fonctions devra être notifiée par l'Associé concerné au Président de la Société.

✓ **Le collège des experts (autres qu'Associés) - voix consultatives :**

- Un élu ou un représentant de la collectivité d'implantation du projet ;
- Tout autre membre invité dont la participation est rendue utile pour la compréhension et l'analyse d'un ou plusieurs dossiers.

Les membres du collège des experts ont chacun une voix consultative.

Le Président supervise le Comité Technique, il organise l'intervention des intervenants ci-dessus, il anime les études et rédige les conclusions qui seront transmises aux membres du Comité Technique, ainsi qu'aux Associés.

En fonction de l'ordre du jour des réunions, le Comité Technique pourra inviter toutes personnalités extérieures dont la présence sera jugée utile aux réunions après en avoir préalablement informé le Président

La perte de la qualité d'Associé entraînera *ipso facto* le terme du mandat du membre représentant ledit Associé.

Chaque Associé s'engagera à assurer en permanence la désignation d'une personne compétente, et s'oblige à remplacer sans délai son représentant, en tant que de besoin. Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du Comité, les Associés s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions.

Le mandat des membres du Comité Technique est d'une durée de trois (3) années, il n'est pas rémunéré.

### 5.5.3 Fonctionnement du Comité Technique

Le Comité Technique se réunit autant que nécessaire et au moins deux (2) fois par an et selon les besoins des ordres du jour des assemblées générales des Associés, sur convocation du Président de la Société ou de tout autre membre du Comité Technique.

Chaque membre a le droit de participer par visioconférence ou conférence téléphonique à toute réunion du Comité.

La présence ou la représentation d'au moins trois (3) membres du collège des Associés, incluant au moins le membre désigné par la SEM LMA et le membre désigné par la CDC, et représentant au moins la moitié des voix au sein du collège des Associés est requise pour que le Comité émette valablement un avis.

Chaque membre du collège des Associés dispose d'une voix délibérative. Les décisions sont prises à la majorité simple des membres du collège des Associés, devant inclure impérativement le vote favorable de la SEM LMA et de la CDC. A l'exception du membre exerçant le cas échéant les fonctions de Président de la Société qui ne peut se faire représenter que par son suppléant pré-désigné, chaque membre peut se faire représenter à toute réunion du Comité Technique par son suppléant pré-désigné ou toute personne de son choix.

Le Comité Technique procède à l'examen des opérations prévues à l'article 5.4.1. Les dossiers devront parvenir aux membres du Comité Technique au moins cinq (5) jours francs avant la date de la réunion du Comité Technique selon les formes prévues ci-dessus.

En cas d'urgence avérée, les membres du Comité Technique peuvent également être consultés par circularisation du dossier au moyen de tout mode d'expression écrite (courrier simple ou recommandé, courriel, visioconférence) et rendre leur avis au président de la Société selon les mêmes modalités.

Chaque membre du Comité Technique dispose d'une voix et l'avis rendu pourra être soit :

- « favorable » avec ou sans « réserves » (et/ ou assorties des conditions préalables mentionnées ci-après) s'il y a (i) majorité pour devant inclure le vote favorable de la SEM LMA et de la CDC, ou (ii) unanimité pour des membres à voix délibérative du Comité,
- « défavorable » s'il y a (i) majorité contre devant inclure le vote défavorable de la SEM LMA et de la CDC ou (ii) unanimité contre des membres à voix délibérative du Comité,
- « ajourné », s'il y a besoin d'éléments supplémentaires permettant une prise de décision objective, auquel cas le Président aura le choix de présenter à nouveau le projet au vote du Comité Technique dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la dernière décision du Comité Technique.

Il est dressé un rapport écrit et motivé de chaque réunion ou, en cas de circularisation du dossier, de chaque consultation des membres du Comité Technique, par le Président.

L'avis du Comité est porté à la connaissance de l'assemblée générale des Associés par le Président, au plus tard cinq (5) Jours avant la tenue de la date des décisions des Associés sur l'opération objet de l'avis (en cas d'urgence nécessitant pour les Associés de se prononcer à bref délai, l'avis pourra être joint à la convocation des associés ou remis le jour desdites décisions des Associés).

Tout nouveau projet n'ayant pas été soumis au préalable au Comité, lors de sa phase de faisabilité et/ou de sa phase d'engagement, ne pourra faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Les Associés s'engagent à ne pas voter, et à ne pas faire voter en assemblée générale des Associés, un projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité Technique conformément aux stipulations du Pacte, étant précisé qu'en cas d'avis « ajourné » ou « défavorable », un projet ne pourra être soumis à l'assemblée générale des Associés qu'accompagné d'un rapport circonstancié du Président expliquant les raisons de la position du Comité Technique.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité des personnes présentes, les documents et rapports soumis au Comité Technique, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

#### 5.5.4 Conditions préalables

A la suite de l'approbation par l'assemblée générale des Associés, toute nouvelle opération d'investissement immobilier devra être mise en œuvre dans le respect des conditions suivantes :

- en cas de conclusion de baux commerciaux, ils devront (i) être conformes aux Règles applicables (relatives notamment au renouvellement, éviction, résiliation, déspecialisation, agrément, etc.), et permettre à la Société de valoriser en cas de cession ou de re-commercialisation les fonds de commerce et/ ou le droit au bail, et (ii) comprendre une dimension « verte » (communication par le preneur du relevé annuel de ses consommations de fluide et cahier des charges des bonnes pratiques annexé au bail) ;
- obtention d'un audit notarié de l'actif immobilier ciblé et obtention de tout document justifiant de la régularité de la propriété, de la levée des contraintes archéologiques et de tout document justifiant de la régularité du bien passée et future au regard des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que des diagnostics avant le début travaux le cas échéant ;
- en cas d'acquisition d'une société détenant un actif immobilier, obtention d'un audit juridique, comptable et fiscal assorti de la négociation, le cas échéant, d'une garantie d'actif/de passif et de bilan ;
- en cas de baux en cours, audit de la situation locative (durée, renouvellement, résiliation, déspecialisation, agrément, congés, travaux, litiges) ;

- obtention des autorisations administratives (construction/exploitation) purgées de tous recours/droit de retrait ;
- obtention du financement bancaire ;
- obtention d'une étude de marché ;

## **6. TRANSFERT D' ACTIONS**

### **6.1 Stipulations communes aux transferts d'actions**

#### 6.1.1 Conformité du Transfert aux Règles applicables

Tout Transfert par un Associé des Actions de la Société ne peut intervenir que conformément aux Règles applicables et aux stipulations du Pacte et des Statuts. Tout Transfert d'Actions effectué en violation de ces dispositions et stipulations est de plein droit inopposable aux autres Associés, sauf si tous les autres Associés ont donné leur accord préalable et écrit au Transfert concerné.

#### 6.1.2 Adhésion au Pacte et exonération au titre de la taxe de 3%

Pour le cas où une Partie procéderait au Transfert au profit d'un Tiers des Actions qu'elle détient, elle s'engage à faire adhérer ce Tiers aux stipulations du Pacte au plus tard lors de la réalisation du Transfert envisagé, par la signature d'un acte d'adhésion (l'« **Acte d'Adhésion** »), dont le modèle figure en **Annexe 2.1**. La signature dudit acte lui conférant de plein droit la qualité de Partie.

Une fois signé l'Acte d'Adhésion, le Tiers disposera des mêmes droits et sera tenu par les mêmes obligations que les droits et obligations du Pacte à la charge de la Partie à l'origine du Transfert considéré.

Si la Société procède pendant la durée du Pacte à une émission d'Actions au profit d'un Tiers, celui-ci devra, préalablement à la souscription desdites Actions, adhérer au Pacte dans les conditions ci-dessus étant entendu que les Parties renégocieront de bonne foi les termes et conditions du Pacte à cette occasion afin de tenir compte de la nouvelle répartition du capital.

Par ailleurs, tout Transfert d'Actions à un Tiers ne pourra intervenir que si ce Tiers et tous ses Affiliés bénéficient d'une exonération de la taxe de 3 % prévue à l'article 990 D du Code général des impôts, ou de toute autre taxe liée à la résidence fiscale du Tiers ou de l'un des Associés, et prennent l'engagement de déposer toute déclaration éventuellement requise à cet effet.

Si un Associé (ou un de ses actionnaires ou membres direct ou indirect) venait à ne plus bénéficier de cette exonération, l'Associé concerné en assumera seul le coût, sans que la Société ou les autres Associés puissent être inquiétés ou redevables de quelque somme que ce soit à ce titre.

#### 6.1.3 Conditions du Transfert d'Actions

##### *(a) Transfert de la totalité des Actions détenues*

Tout Transfert par un Associé de ses Actions à un Tiers devra porter sur la totalité des Actions que l'Associé concerné détient.

##### *(b) Cession/remboursement des comptes courants*

Tout Transfert par un Associé de la totalité de ses Actions s'accompagnera de la cession ou du remboursement concomitant de l'intégralité des avances en compte courant d'Associés consenties par cet Associé pour un prix ou, en cas de remboursement, à hauteur du montant en principal des comptes courants concernés augmenté des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.



(c) *Absence de sûreté*

Pour l'exécution des stipulations du Pacte, les Actions de la Société et créances détenues sur cette dernière seront Transférées entre les parties en pleine propriété, libres de tout nantissement, charge ou droit quelconque au profit de quiconque.

Pour toute la durée du Pacte, les Associés n'accorderont à un Tiers aucun privilège grevant les Actions sans l'accord écrit préalable de la collectivité des Associés.

(d) *Détermination du prix*

Le prix de cession des Actions sera égal, en cas de contestation, au prix déterminé, sur la base d'un Actif Net Réévalué, par un expert exerçant sa mission conformément à l'article 1592 du Code civil.

L'expert devra être désigné parmi les experts indépendants, n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Associés, reconnus au niveau national dans le domaine de l'expertise de sociétés immobilières. A défaut d'accord entre les Parties concernées, l'expert sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Laval statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la demande de la plus diligente des Parties concernées, et agissant sur le fondement de l'article 1592 du Code civil (étant entendu que dans l'hypothèse où l'expert ne souhaiterait ou ne pourrait, pour une quelconque raison, rendre sa décision, un nouvel expert sera désigné conformément au présent paragraphe).

L'expert désigné devra remettre son rapport, dans un délai de trente (30) Jours suivant sa désignation, à l'Associé cédant et, le cas échéant, à la Partie ayant demandé sa désignation ainsi qu'à la Société qui devra alors le notifier aux autres Parties concernées dans un délai de cinq (5) Jours.

Le prix fixé par l'expert s'imposera aux Parties concernées en l'absence d'erreur manifeste. Toute contestation dûment notifiée aura pour effet de rendre caduc tout exercice du droit de préemption qui aura été notifié préalablement à la notification du rapport de l'expert

L'expert pourra se faire assister par tout professionnel de l'immobilier de son choix indépendant et n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Associés.

6.1.4 Informations post-Transfert d'Actions

L'Associé cédant devra (i) informer les autres Associés et la Société de la réalisation, selon les modalités et conditions indiquées dans la Notification du projet de Transfert, du Transfert des Actions dans les dix (10) Jours Ouvrés de ladite réalisation et (ii) leur adresser un original de l'Acte d'Adhésion régularisé par le Tiers cessionnaire.

6.1.5 Conséquences sur les contrats de financement externes de la Société

Dans l'hypothèse où les contrats de financement externes signés par la Société comporteraient une clause de changement de contrôle de la Société ou des contraintes particulières liées à une modification de la détention de son capital social, l'Associé cédant devra faire, préalablement à tout Transfert, son affaire de l'accord de l'établissement de crédit concerné sur le Transfert envisagé et de sa renonciation à se prévaloir au bénéfice desdites clauses, de telle sorte que le Transfert n'ait pas pour conséquence d'entraîner un cas de défaut au titre dudit contrat de financement, l'exigibilité anticipée des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement.

**6.2 Inaliénabilité des actions**

Les Parties reconnaissent qu'il est essentiel pendant une période initiale d'assurer un actionariat stable dans la Société.

Ainsi, compte tenu du caractère *intuitu personae* du partenariat, les Associés s'interdisent de céder les Actions qu'ils détiennent de quelque façon que ce soit, pendant une durée de six (6)



ans à compter de la signature du Pacte, sauf Transfert Libre ou accord préalable écrit et unanime des Associés (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

Après expiration de la Période d'Inaliénabilité, les Associés pourront librement céder leurs Actions sous réserve de respecter les mécanismes ci-dessous.

### **6.3 Transferts Libres**

Les Transferts d'Actions entre Associés ne sont pas soumis au Droit de Premier Refus, au Droit de Sortie Conjointe et à l'agrément, visés par les Articles 6.6, 6.7 et 6.8.

L'Associé cédant aura l'obligation de notifier à la Société et aux autres Associés le Transfert envisagé (en indiquant l'identité du bénéficiaire du Transfert et les conditions du Transfert).

En tout état de cause, les Transferts d'Actions intervenant au profit d'un autre Associé seront réalisés sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties relatives à l'existence et la propriété des Actions Transférées et à l'absence de nantissement ou droit de Tiers sur les Actions Transférées.

### **6.4 Transfert interdit**

Tout transfert d'Actions (y compris Transfert libre) ne pourra intervenir que pour autant que le cessionnaire :

- ne soit pas domicilié dans un pays ou un territoire figurant sur la liste des Etats non coopératifs ;
- fournisse toutes les informations et justificatifs requis, conformément à la loi et à la réglementation applicable, sur la provenance des fonds ; et
- soit une entité de bonne notoriété présentant toutes les garanties requises lui permettant de se conformer aux obligations aux termes du Pacte et des Statuts vis-à-vis des Associés.

### **6.5 Notification du projet de transfert**

Préalablement au Transfert de ses Actions au bénéfice d'un Tiers, l'Associé cédant devra notifier le projet de Transfert aux autres Associés et à la Société (la « **Notification** ») en indiquant :

- i. l'identité du Tiers cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social),
- ii. l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du Tiers,
- iii. la nature juridique du Transfert envisagé (vente, apport, etc.),
- iv. le nombre d'Actions de la Société dont le Transfert est envisagé, lequel doit correspondre au total des Actions détenues par l'Associé cédant,
- v. le prix offert pour chaque Action transférée qui ne pourra être qu'un prix en numéraire, ainsi que la méthode de détermination du prix offert,
- vi. le cas échéant, l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Action,
- vii. les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement,
- viii. le cas échéant, le montant de la créance d'avance en compte courant dont l'auteur du Transfert est titulaire à l'encontre de la Société (incluant le montant des intérêts courus mais non versés ou à échoir y afférents),
- ix. les autres modalités significatives notamment les garanties consenties dans le cadre du projet de Transfert envisagé et la date de réalisation,
- x. la formule suivante : « *Le soussigné déclare et certifie qu'à sa connaissance, l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire* »,
- xi. une copie irrévocable de l'offre d'acquisition du Tiers et son accord de principe quant à son adhésion au Pacte,
- xii. et de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre aux autres

Associés de prendre leur décision en toute connaissance.

## **6.6 Droit de Premier Refus**

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, dans l'hypothèse où un Associé souhaiterait Transférer ses Actions (et ses créances en compte courant) autrement que dans le cadre d'un Transfert Libre, chacun des autres Associés bénéficieront d'un droit de premier refus dans les conditions prévues par le présent Article (« **Droit de Premier Refus** »).

L'Associé cédant devra procéder à une Notification de Transfert indiquant :

- i. le nombre d'Actions de la Société dont le Transfert est envisagé, lequel doit correspondre au total des Actions détenues par l'Associé cédant, ainsi que le montant de ses créances d'avances en compte courant d'associé dont la cession (ou le remboursement) est envisagé,
- ii. le prix de cession proposé pour l'intégralité des Actions (et, le cas échéant, des créances en compte courant) cédées, ainsi que la méthode de détermination du prix proposé, ainsi que les conditions de paiement afférentes audit prix de vente (le « **Prix Proposé** »),
- iii. les autres modalités significatives notamment les engagements et garanties qu'il est envisagé de consentir dans le cadre du projet de Transfert.

La Notification de Transfert constituera une offre irrévocable et inconditionnelle de l'Associé cédant aux Associés non cédants de leur vendre la totalité, et la totalité seulement, des Actions concernées, aux conditions mentionnées dans ladite Notification de Transfert.

Dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification de Transfert (le « **Délai de Réponse** »), chacun des Associés non cédants pourra notifier à l'Associé cédant, une notification en réponse (la « **Notification d'Exercice** ») indiquant :

- a) sa décision de renoncer de manière ferme et définitive à exercer son Droit de Premier Refus en relation avec le Transfert d'Actions concerné ; ou
- b) sa décision d'exercer son Droit de Premier Refus et d'acquérir les Actions concernées au prix et dans les conditions indiquées dans la Notification de Transfert.

Le Droit de Premier Refus ne sera valablement exercé que si la ou les Notifications d'Exercice porte(nt) sur l'intégralité des Actions concernées. A défaut, l'Associé non cédant sera réputé avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Premier Refus.

Dans l'hypothèse où un Associé non cédant n'aurait pas adressé de Notification d'Exercice à l'Associé cédant dans le Délai de Réponse, l'Associé non cédant concerné sera réputé avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Premier Refus.

Dans l'hypothèse où l'un des Associés non cédant aurait valablement exercé son Droit de Premier Refus dans les délais et conditions prévus ci-dessus, la cession des Actions concernées s'effectuera, par la remise des ordres de mouvement et autres documents (dûment complétés et signés) nécessaires pour opérer le transfert de propriété et la retranscription de la cession dans le registre des mouvements de titres de la Société contre paiement du prix, au plus tard quatre (4) mois après la date (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

Si plusieurs Associés non cédants ont valablement exercé leur Droit de Premier Refus, l'allocation des Actions de l'Associé cédant se fera proportionnellement au nombre d'Actions que chacun des Associés non cédants détient (sur une base non diluée) par rapport au nombre total d'Actions détenues collectivement par les Associés non cédants ayant exercé leur Droit de Premier Refus (sur une base non diluée), et dans la limite de leur demande.

Dans l'hypothèse où aucun des Associés non cédant n'aurait valablement exercé son Droit de Premier Refus dans le Délai de Réponse, l'Associé cédant serait alors libre de céder l'intégralité de ses Actions à tout Tiers acquéreur dans un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Réponse ou de la date de réception de l'ensemble des Notification d'Exercice (emportant renonciation à exercice) (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative

requis pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois) à un prix supérieur ou égal au Prix Proposé et à des conditions substantiellement équivalentes à celles notifiées dans la Notification de Transfert.

### **6.7 Droit de sortie conjointe**

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité et sous réserve du Droit de Premier Refus, dans l'hypothèse où un Associé souhaiterait Transférer ses Actions (et ses créances en compte courant) au bénéfice d'un Tiers, les Associés non cédants disposeront, à défaut d'exercice de leur droit de premier refus, d'un droit de sortie conjointe, en application duquel ils pourront céder au Tiers cessionnaire la totalité, et pas moins de la totalité de leurs Actions, selon les mêmes modalités et aux mêmes conditions (en ce compris le prix) que celles offertes par le Tiers cessionnaire et notifiées dans la Notification (le « **Droit de Sortie Conjointe** »).

Les Associés non cédants disposent d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Ouvrés à compter de l'envoi de la Notification (le « **Délai de Sortie Conjointe** ») pour notifier à la Société et à l'Associé cédant qu'ils exercent leur Droit de Sortie Conjointe (la « **Notification de Sortie** »).

En cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe, chaque Notification de Sortie constitue pour son auteur :

- une offre irrévocable de Transfert d'Actions dans les proportions déterminées ci-dessus ;
- un engagement aux déclarations et garanties consenties, le cas échéant, au Tiers cessionnaire par l'Associé cédant telles que mentionnées dans la Notification, étant entendu que ce dernier devra faire en sorte que la responsabilité des Associés non cédants à raison de ces garanties ne puisse en aucun cas (i) être solidaire et (ii) excéder le montant du produit de Transfert des Actions perçu par chacun des Associés non cédants et que l'Associé cédant souscrive lesdites garanties *pari passu* avec les autres Associés (étant précisé que, en cas de cession d'une participation détenue par un Affilié de la CDC, aucune garantie ne pourra être donnée par, ou pour le compte, directement de la CDC) ;
- un engagement ferme et définitif à voter en faveur de l'agrément du Tiers cessionnaire.

En outre, les Transferts des Actions objet de la Notification et de la Notification de Sortie devront être réalisés concomitamment, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe, et dans les mêmes termes et conditions que la Notification. A l'effet de s'assurer du rachat par le Tiers cessionnaire et du paiement du prix dans le délai prescrit, le Transfert desdites Actions ne pourra être enregistré par la Société ou son mandataire s'il en existe un, que sur présentation d'un courrier de l'Associé non cédant confirmant que le Tiers cessionnaire a d'ores et déjà acquis et procédé au paiement du prix de ses Actions et avances en compte courant.

A défaut pour un Associé non cédant d'avoir adressé une Notification de Sortie dans le délai convenu :

- cet Associé non cédant est présumé avoir irrévocablement renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe ;
- l'Associé cédant disposera d'un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe pour Transférer les Actions objet de la Notification, dans le strict respect des termes et conditions de la Notification et sous réserve le cas échéant de la procédure d'agrément prévue par le Pacte (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

### **6.8 Agrément**

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, et sous réserve de l'Article 6.3, tout Transfert à un Tiers est soumis à l'agrément préalable de la collectivité des Associés statuant

conformément aux règles de quorum et de majorité prévues par le Pacte.

La collectivité des Associés dispose d'un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés à compter de la date d'expiration du Délai de Réponse relatif au Droit de Premier Refus (à défaut d'exercice valable dudit Droit de Premier Refus) pour faire connaître à l'Associé cédant sa décision d'agrément ou non le Tiers cessionnaire (le « **Délai d'Agrément** »).

La décision d'agrément ou de refus d'agrément, qui n'a pas à être motivée, doit être notifiée par la Société à l'Associé cédant dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de ladite décision.

Si l'agrément est refusé, l'auteur du Transfert peut, dans les dix (10) Jours Ouvrés de la notification de refus qui lui est faite par la Société, notifier à la Société, qu'il renonce à son projet de Transfert. A défaut d'une telle renonciation, le Président est tenu de faire acquérir la totalité des Actions objet de la Notification, soit par un ou plusieurs Associés, soit par un Tiers, soit par la Société elle-même dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément.

A cet effet, le Président doit inviter chaque Associé non cédant, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, à lui indiquer s'il entend acquérir lesdites Actions.

Les offres d'achat sont notifiées par les Associés non cédants au Président dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés de la notification de l'invitation qu'ils ont reçue :

- la répartition entre les Associés acheteurs des Actions objet de la Notification est faite par le Président, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leurs demandes ;
- le Président notifie l'identité du ou des acquéreurs à l'Associé cédant qui s'engage à procéder audit Transfert dans les conditions du présent Article et dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de ladite notification du Président.

Si aucune offre d'achat n'a été adressée au Président dans le délai ci-dessus, ou si les offres ne portent pas sur la totalité des Actions objet de la Notification, ces Actions peuvent être achetées par un Tiers, sous réserve de la présente procédure d'agrément, ou par la Société, qui est alors tenue de les céder dans un délai de six (6) mois ou de les annuler. Dans le cas de rachat par un Tiers, l'Associé cédant s'engage irrévocablement à voter en faveur de l'agrément du Tiers présenté par les Associés non cédants.

Si les Actions objet de la Notification n'ont pas été achetées ou rachetées dans le délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, l'Associé cédant peut réaliser le Transfert de la totalité desdites Actions au profit du Tiers cessionnaire visé dans la Notification, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites, et ce dans un délai de soixante-quinze (75) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification.

En cas d'agrément ou à défaut de réponse dans le Délai d'Agrément, l'agrément est réputé acquis au bénéfice du Tiers cessionnaire et l'Associé cédant peut Transférer les Actions objet de la Notification dans le délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai d'Agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification. A défaut de réalisation du Transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

## **6.9 Liquidité**

Les Parties conviennent qu'il est de leur commune intention d'obtenir tout type de liquidité pour les Actions détenues par la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne, sans que ces dernières ne subissent une quelconque décote de minorité.

La SEM LMA, la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne s'engagent à discuter de bonne foi, à compter du dixième (10<sup>ème</sup>) anniversaire de la date des présentes (la « **Date de Liquidité** ») des meilleurs moyens pour parvenir à trouver une solution

permettant à la CDC [et à [●]] de céder leurs Actions de la Société qu'elles détiennent, à des conditions de marché, sans décote de minorité. Dans cette optique, les Parties s'engagent à se réunir autant que nécessaire à compter de cette date et jusqu'à la date ci-dessous en vue de rechercher une solution de liquidité satisfaisante pour la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne.

Si aucune solution de liquidité résultant en la conclusion d'un accord engageant après l'expiration d'un délai de douze (12) mois suivant la Date de Liquidité n'est intervenue, la CDC, el Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne bénéficiera du droit de mandater, conjointement (si la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne souhaitent exercer leur droit de liquidité - étant précisé qu'en cas de désaccord dans le choix de l'intermédiaire, la CDC aura le droit de mandater unilatéralement ledit intermédiaire), un intermédiaire financier, de bonne réputation nationale, en vue de rechercher par tous moyens un acquéreur pour l'intégralité du capital et des droits de vote de la Société.

Tout Transfert réalisé dans le cadre du présent Article ne sera pas soumis aux Articles 6.2 à 6.8 du Pacte.

Afin de permettre le bon déroulement des stipulations du présent Article, il est expressément convenu que toutes les Parties s'engagent à accepter qu'un audit de la Société puisse être effectué pour permettre la bonne réalisation de la Cession, dont les résultats seront communiqués aux Parties ; à cet égard, les Parties s'engagent à coopérer de bonne foi pour faciliter le processus de Cession au profit d'acquéreurs éventuels.

#### **6.10 Nantissement des Actions**

Un nantissement des Actions ne pourra être consenti par un Associé qu'avec l'agrément préalable des autres Associés.

#### **6.11 Changement de contrôle de la SEM LMA**

La SEM LMA devra notifier à la Société et à chacun des autres Associés tout changement de Contrôle dont elle ferait l'objet, préalablement à la réalisation dudit changement de Contrôle (la « **Notification de Changement de Contrôle** »).

Dans les soixante (60) Jours Ouvrés de la réalisation dudit changement de Contrôle, chacun des autres Associés (pour les besoins du présent Article, les « **Bénéficiaires** ») pourront exiger par notification écrite, à leur seule option, exercée individuellement, que la SEM LMA lui acquière l'intégralité (et pas moins que l'intégralité) des Actions qu'il détiendrait alors et la SEM LMA sera tenu d'acquiescer auprès de tout Bénéficiaire qui en aurait fait la demande l'intégralité des Actions qu'il détiendrait conformément aux stipulations du présent Article (l' « **Option de Vente** »).

Chacun des Bénéficiaires accepte, en tant que promesse unilatérale d'achat irrévocable, le bénéfice de l'Option de Vente ainsi consentie par la SEM LMA.

En cas d'exercice de l'Option de Vente, le prix de cession des Actions concernées sera fixé conformément aux stipulations de l'Article 6.1.3.

Dans l'hypothèse où l'un des Bénéficiaires aurait exercé l'Option de Vente dans les délais et conditions prévus ci-dessus, la cession des Actions concernées s'effectuera, par la remise des ordres de mouvement et autres documents (dûment complétés et signés) nécessaires pour opérer le transfert de propriété et la retranscription de la cession dans le registre des mouvements de titres de la Société contre paiement du prix, au plus tard trois (3) mois après la date d'exercice de l'Option de Vente par le Bénéficiaire concerné, étant précisé qu'en cas de désaccord sur le prix de cession des Actions, ce délai de trois (3) mois commencera à courir à compter de la date de remise du rapport de l'expert (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

## **7. BLOCAGE**

Une situation de blocage (la « **Situation de Blocage** ») désigne une situation dans laquelle aucune décision significative (qui relève de la compétence de l'Assemblée Générale des Associés) ne peut être prise par les Associés, alors même que chacun des Associés agit de bonne foi et dans l'intérêt de la Société.

En cas de Situation de Blocage, le Président a l'obligation de convoquer une nouvelle assemblée générale sur le même ordre du jour, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réunion ayant matérialisé la Situation de Blocage.

Les Associés ont alors l'obligation de rechercher de bonne foi, avant la nouvelle réunion, une solution conforme aux intérêts de la Société, tout en respectant les intérêts respectifs des Associés.

En cas de persistance du désaccord lors de la nouvelle réunion, la question faisant l'objet de la Situation de Blocage sera soumise, en présence du Président et des Associés, aux personnes suivantes :

- Pour la SEM LMA : le Directeur Général, dont la fonction est assurée à ce jour par M. Jean-Marc BESNIER ;
- Pour la CDC : le Directeur régional Pays de la Loire, dont la fonction est assurée à ce jour par Monsieur Philippe JUSSERAND ;
- Pour la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel : le Directeur Général, dont la fonction est assurée à ce jour par M. Jean-Loïc GAUDIN ;
- Pour la Caisse Régionale de Crédit Agricole : la Directrice Crédits, RSE et de l'immobilier, dont la fonction est assurée à ce jour par Mme Sandie MOLÉ ;
- Pour la CCI de la Mayenne : le Président, dont la fonction est assurée à ce jour par M. Éric HUNAUT

lesquelles feront leurs meilleurs efforts pour rechercher et mettre en œuvre les moyens nécessaires au règlement de la Situation de Blocage.

## **8. COOPERATION ET DROIT D'INFORMATION**

### **8.1 Coopération**

Chacune des Parties s'engage à collaborer de bonne foi afin de permettre la pleine exécution du Pacte.

A cet égard, chacune des Parties s'engage à signer ou remettre tous documents et à prendre toutes mesures qui pourraient raisonnablement être demandées par une Partie afin d'assurer la bonne exécution du Pacte.

### **8.2 Droit d'information**

Chacune des Parties bénéficie d'un droit permanent d'information sur les situations comptables de la Société et les documents de gestion prévisionnelle.

En outre, le Président s'engage (i) à remettre et/ou à donner accès aux Associés et à leurs conseils à l'ensemble des documents et informations qui pourraient être nécessaires afin que chaque associé soit informé en temps requis de tout événement pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de la Foncière, (ii) à communiquer des informations et réponses à toute question de tout Associé sur des éléments de gestion.

Plus particulièrement, les Associés devront avoir communication :

- au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours avant la clôture de l'exercice social, un prévisionnel annuel de la Société pour l'exercice social suivant ;
- au plus tard cent-cinquante (150) jours après la clôture de chaque exercice social, les projets de comptes sociaux et consolidés annuels accompagnés du rapport de gestion relatifs à cet exercice social ;



- toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société et des sociétés de projet (i) relatif à l'état d'avancement de l'investissement ou (ii) 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 cet événement est survenu.

Les Associés s'engagent à prévoir, dans les contrats conclus avec des Tiers au titre notamment de la gestion de la Société, des stipulations similaires et les Associés concernés se portent fort de la bonne exécution desdites stipulations par leurs Affiliés qui seraient titulaires d'un contrat de gestion conclu avec la Société.

### **8.3 Droit d'information spécifique et droit d'audit**

La CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne bénéficieront, individuellement, du droit d'accéder librement aux locaux de la Société et de toute filiale et de se faire communiquer les informations, pièces et documents dans quelque domaine que ce soit relatif à la Société et toute filiale de la Société et notamment dans les domaines financiers et comptables et, donc, de la possibilité de faire diligenter un audit juridique, comptable et/ou financier de la Société et/ou d'une filiale.

Les associés faisant usage de leur droit d'audit pourront se faire assister par tout tiers expert désigné par eux.

Ce droit d'accès et d'audit pourra être exercé à tout moment, individuellement, par la CDC, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la CCI de la Mayenne, par notification à la Société sous réserve de respecter un préavis d'au moins cinq (5) Jours et de ne pas perturber le bon fonctionnement de la Société et/ou d'une filiale. Par ailleurs, les Parties conviennent que les résultats de tout audit ou étude réalisés par un tiers expert pour le compte de la Société ou d'une filiale, et les rapports correspondants, seront communiqués à l'ensemble des Associés.

À tout moment, sur simple demande de la CDC, du Crédit Mutuel, du Crédit Agricole ou de la CCI de la Mayenne, le Président devra informer l'associé concerné ainsi que leurs conseils :

- de tous engagements d'ores et déjà souscrits par la Société et fournir la documentation y afférente ;
- de l'activité locative de chacun des projets de la Société (état locatif à jour, durée des baux, montant des loyers, mesures d'accompagnement des preneurs, taux d'occupation, taux d'impayés, contentieux, etc.).

## **9. TRANSMISSION DU PACTE**

Le Pacte étant conclu *intuitu personae*, les droits prévus aux présentes ne peuvent être ni cédés, ni délégués, ni transférés de quelque façon que ce soit y compris en cas de dévolution universelle de patrimoine, sauf dans les cas de Transfert d'Actions réalisé conformément aux stipulations du présent Pacte.

## **10. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR DU PACTE**

Le Pacte est conclu pour une durée ferme de quinze (15) années à compter de la date de sa signature. À l'expiration de la première période de quinze années, le pacte continuera à produire ses effets et sera reconduit tacitement chaque année à sa date anniversaire. La reconduction s'effectuera sans qu'il soit besoin de conclure avenant.

Par exception à ce qui précède et sous réserve des stipulations de l'Article 11, le Pacte prendra fin de plein droit, pour chaque Partie considérée, à la date à laquelle ladite Partie ne détiendra plus aucune Action.

Tout Associé peut demander à suspendre l'autre Associé du bénéfice des stipulations du Pacte qui créent des droits en faveur dudit Associé, ce dernier restant néanmoins redevable à l'égard de la Société et des autres Associés des obligations dont il est débiteur aux termes du Pacte et en sa

qualité d'Associé, et ce après avoir notifié à la Société et aux autres Associés son intention d'agir ainsi, dans les cas suivants :

- suite à une rupture/inexécution par ledit Associé de ses obligations substantielles ou importantes aux termes du Pacte qui se poursuit pendant au moins trente (30) Jours Ouvrés après notification par les autres Associés de ladite rupture, étant entendu qu'en cas de contestation de l'Associé défaillant, cette exclusion ne deviendra effective qu'après un jugement constatant la défaillance dudit Associé dans l'une de ses obligations substantielles ou importantes ; ou
- en cas de procédure collective ouverte à l'encontre dudit Associé.

## **11. STIPULATIONS DIVERSES**

### **11.1 Notification**

Toutes les notifications, demandes et autres communications aux termes du Pacte seront effectuées par écrit et seront réputées dûment notifiées si elles sont :

- remises en main propre contre décharge, ou
- envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux adresses indiquées ci-dessous (ou à toute nouvelle adresse qui aurait été notifiée par la Partie concernée) ultérieurement à la date des présentes conformément au présent article par les Parties, ou
- adressés par courriel (avec demande d'avis de lecture) aux adresses électroniques ci-dessous ou à toute nouvelle adresse électronique qui aurait été notifiée ultérieurement conformément au présent article par les Parties, suivi au plus tard le Jour Ouvré suivant par une confirmation envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes notifications, demandes et autres communications aux termes du Pacte dûment notifiées conformément au paragraphe qui précède feront courir les différents délais prévus au Pacte à compter du jour auxquelles elles seront réputées dûment notifiées en application du paragraphe qui précède.

Les notifications devront être adressées :

- pour la SEM LMA :  
Attention : M. Jérémie LEROUX  
Adresse : 17, rue de Franche Comté - 53000 Laval  
E-mail : [jeremy.leroux@groupement-lma.fr](mailto:jeremy.leroux@groupement-lma.fr)
- pour CDC :  
Attention : [Le Directeur Régional]  
Adresse : [●]  
E-mail : [●]@[●]
- pour le Crédit Mutuel :  
Attention : M. Fabien LEBRETON  
Adresse : 43, boulevard Volney - 53083 Laval Cedex 9  
E-mail : [fabien.lebreton@creditmutuel.fr](mailto:fabien.lebreton@creditmutuel.fr)

pour le Crédit Agricole :

Attention : [●]  
Adresse : [●]  
E-mail : [●]@[●]

pour la CCI de la Mayenne :

Attention : M. Antoine JOUFLINEAU  
Adresse : 12, rue de Verdun - CS 30239 - 53002 Laval  
E-mail : [antoine.joufflineau@mayenne.cci.fr](mailto:antoine.joufflineau@mayenne.cci.fr)



Tout changement de domicile ou de siège social ou d'adresse e-mail d'une Partie devra être notifié conformément au présent Article pour être opposable aux autres Parties.

## **11.2 Force obligatoire**

En cas de conflit entre les stipulations du Pacte et celles des Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront entre les Parties. Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à modifier les Statuts pour les mettre en conformité avec les stipulations du Pacte. Les Parties conviennent que pour le cas où certaines stipulations du Pacte seraient contradictoires ou incompatibles avec les Statuts, les Parties devront prendre les mesures nécessaires pour faire prévaloir les procédures prévues aux termes du présent Pacte.

## **11.3 Intégralité du Pacte**

Sous réserve des stipulations des Statuts, le Pacte représente l'intégralité des accords entre les Parties s'agissant des opérations visées aux présentes. Ces documents prévalent sur toutes les négociations, discussions, communications, ententes et conventions antérieures entre les Parties relatives à l'objet du Pacte, et sur tous les projets de convention antérieurs, qui sont tous repris dans ces documents.

Aucune Partie aux présentes ne conclura des conventions ou accords avec toute autre personne concernant la Société ou les Actions selon des termes incompatibles avec les stipulations du Pacte, y compris, notamment, des conventions ou accords concernant l'acquisition ou le Transfert de toute Action ou du vote y attaché contraire aux présentes.

Le Pacte ne pourra être modifié qu'au moyen d'un acte postérieur écrit signé par toutes les Parties.

## **11.4 Renonciations diverses**

La renonciation par une Partie à une condition quelconque ou à faire valoir la violation d'une stipulation, d'un terme ou d'un engagement contenu dans le Pacte, dans un ou plusieurs cas, ne sera pas réputée ni interprétée comme une renonciation répétée ou persistante à cette condition ou à faire valoir la violation d'une autre stipulation, d'un autre terme ou engagement du Pacte.

Les Parties reconnaissent expressément le caractère irrévocable et intangible des termes du présent Pacte. Toute manifestation de volonté de la part de l'une d'entre elles, sans le consentement exprès des autres, visant à affecter les termes et conditions du Pacte sera privée de tout effet.

Chacune des Parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Pacte est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil. Les Parties renoncent en outre aux dispositions de l'article 1190 du Code civil.

## **11.5 Confidentialité**

Chacune des Parties tiendra le Pacte et les éléments du Projet, et tout contrat et document s'y rapportant, comme strictement confidentiels.

A l'exception (i) des commissaires aux comptes, (ii) de leurs conseils juridiques, techniques et fiscaux respectifs, (iii) de leurs Affiliés respectifs, (iv) des autorités administratives et judiciaires étant en droit d'en obtenir communication, et sauf production en justice pour en obtenir l'exécution, les informations du Pacte ne pourront, en conséquence, être communiquées ou divulguées à un Tiers, quel qu'il soit, sans l'accord préalable et écrit des autres Parties.

Les Parties garantissent l'exécution de cette obligation de confidentialité par l'ensemble de leurs préposés amenés à en avoir connaissance.

Cette obligation de confidentialité s'applique à toutes les informations communiquées pendant la durée du Pacte. Toutefois, les obligations de confidentialité ci-dessus ne s'appliquent pas aux informations qui auraient déjà été portées par une autre personne à la connaissance du public ou des Tiers sans que cela ne résulte de la violation d'un engagement de confidentialité.

Les obligations de confidentialité ci-dessus resteront en vigueur pendant la durée du Pacte et pendant les cinq (5) années qui suivront la fin du Pacte quelle que soit l'origine de l'évènement ayant mis un terme au Pacte. Les obligations de confidentialité demeureront en vigueur pendant cette durée même si les Parties cessent d'avoir la qualité d'Associé de la Société.

### **11.6 Autonomie des stipulations**

Le Pacte sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Pacte ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible à cette stipulation nulle ou non exécutoire.

### **11.7 Exécution forcée**

Les Parties acceptent que leurs engagements respectifs aux termes du présent Pacte donnent lieu, en cas d'inexécution de leur part, à exécution forcée en nature, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires que les autres Parties pourraient solliciter. S'agissant de tout engagement constitutif d'une promesse ou d'un engagement de vente ou d'achat d'Actions, chaque Partie ayant consenti une telle promesse ou un tel engagement reconnaît en outre expressément que cette promesse ou cet engagement ne peut en aucun cas être rétracté conformément à l'article 1124 du Code civil et qu'elle a d'ores et déjà consenti, de façon définitive et irrévocable, à la vente ou à l'achat (selon le cas) des Actions sur lesquelles porte cette promesse ou cet engagement, ainsi qu'à leur transfert de propriété, aux conditions et dans les circonstances prévues par le présent Pacte, de sorte que l'inexécution de ses engagements pourra se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente des Actions sur lesquelles porte ladite promesse ou ledit engagement.

En outre, les Parties renoncent expressément à l'application de l'exception prévue par l'article 1221 du Code civil, le créancier d'une obligation pouvant dès lors, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Tout engagement consenti par l'une des Parties sera considéré, sauf stipulation contraire expresse du présent Pacte, comme ferme et irrévocable, de sorte qu'il ne pourra être rétracté autrement que par l'accord écrit du (des) créancier(s) et du (des) débiteur(s) de l'obligation en cause.

### **11.8 Honoraires et frais**

Chaque Partie conservera la charge de ses frais et honoraires de toute nature, engagés pour la rédaction du Pacte et sa signature.

### **11.9 Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement d'activités terroristes**

Chaque Partie déclare respecter l'ensemble des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme.

Chaque Partie déclare en application des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme :

- qu'elle agit pour son propre compte,
- que l'origine des fonds versés à la Société pour la souscription des actions de la Société et plus généralement pour toute acquisition ou souscription de valeurs mobilières de la Société ou avances en compte courant, est licite et ne provient pas d'une activité contraire aux Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme, et
- qu'elle n'a pas facilité par tout moyen 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, ni apporté 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.

Lors de tout projet d'émission de valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, la Société et les Associés s'engagent à ce que

tout Tiers qui interviendrait dans le cadre de ce projet, respecte les Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme ainsi que la clause éthique visée à l'Article 11.10 du présent Pacte.

La Société déclare ne pas avoir contribué, et ne pas contribuer, à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Chacune des Parties s'engage à mettre le cas échéant à disposition de chacun des autres Associés toute information qui serait requise légalement dans le futur dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les Parties prennent acte qu'elles sont toutes deux assujetties aux obligations définies par les Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme.

A ce titre, les Parties sont notamment tenues de déclarer aux autorités compétentes les opérations portant sur des sommes dont elles savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un (1) an ou participent au financement du terrorisme, ainsi que toute opération pour laquelle l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire effectif ou du constituant d'un fonds fiduciaire ou de tout autre instrument de gestion d'un patrimoine d'affectation reste douteuse malgré les diligences qu'elles sont tenues d'effectuer. Dans les conditions prévues par la réglementation, elles doivent aussi s'abstenir d'effectuer toute opération dont elles soupçonnent qu'elle est liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

#### **11.10 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 leurs investissements et dans le suivi de leurs 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 le cas échéant ses filiales, exercent leurs activités dans des conditions conciliant intérêt économique et responsabilité sociétale.

A ce titre, la Société s'engage à initier une démarche et un diagnostic RSE et à établir et respecter une charte RSE selon le modèle de Charte RSE figurant en **Annexe 11.10**.

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

#### **11.11 Loi applicable - juridiction**

Le Pacte est pour sa validité, son interprétation et son exécution soumis à la loi française.

Tous différends nés ou à naître à l'occasion du Pacte et, de façon plus générale, tous différends, quels qu'en soient l'objet et le fondement, se rattachant au Pacte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort du tribunal judiciaire de Laval.

Fait à Laval, le ... juin 2024, en cinq (5) exemplaires originaux

<b>Pour la SEM Laval Mayenne Aménagements,</b> représentée par M. Jean-Marc BESNIER, en qualité de Directeur Général	
<b>Pour la Caisse des dépôts et consignations,</b> représentée par M. Philippe JUSSERAND	
<b>Pour le Crédit Mutuel,</b> représentée par M. Jean-Loïc GAUDIN	
<b>Pour le Crédit Agricole,</b> représentée par Mme Sandie MOLÉ	
<b>Pour la CCI de la Mayenne,</b> représentée par M. Éric HUNAUT	

Avec la participation de la SAS Foncière Laval Mayenne Commerce :

<b>Pour la SAS Foncière Laval Mayenne Commerce,</b> Le Président, SEM Laval Mayenne Aménagements représentée par M. Jean-Marc BESNIER, en qualité de Directeur Général	
--	--

## ANNEXES

Annexe I-A : Pouvoirs de la SEM LMA  
Annexe I-B : Délégation de signature de la CDC  
Annexe I-C : Pouvoirs du Crédit Mutuel  
Annexe I-D : Pouvoirs du Crédit Agricole  
Annexe I-E : Pouvoirs de la CCI de la Mayenne  
Annexe I-F : Pouvoirs de la Société  
Annexe I-G : Statuts de la Société  
Annexe 2.1 : Modèle d'adhésion au Pacte  
Annexe 2.2 : Plan d'affaires initial  
Annexe 2.3 : Exemple de calcul de TRI  
Annexe 3.4 : Indicateurs stratégiques  
Annexe 4.2 : Modèle de convention d'avance en compte courant  
Annexe 5.2 : Modèle de convention de gestion sociale et administrative  
Annexe 5.3 : Modèle de convention de gestion locative et technique  
Annexe 5.3.3 : Décisions relevant de la compétence des Associés  
Annexe 5.4.1 : Grille d'analyse RBL  
Annexe 5.4.2 : Informations/Documents pour étude en Comité  
Annexe 11.10 : Charte RSE

**ANNEXE I-A : POUVOIRS DE LA SEM LMA**

[•]

**ANNEXE I-B : POUVOIRS DE LA CDC**

[•]

**ANNEXE I-C : POUVOIRS DU CREDIT MUTUEL**

[•]



**ANNEXE I-D : POUVOIRS DU CRÉDIT AGRICOLE**

[•]

**ANNEXE I-E : POUVOIRS DE LA CCI DE LA MAYENNE**

[•]

**ANNEXE I-F : POUVOIRS DE LA SOCIETE**

[•]

**ANNEXE I-G : STATUTS DE LA SOCIETE**

[•]

## ANNEXE 2.1 : MODELE D'ADHESION AU PACTE

[COORDONNEES / EN-TETE DU NOUVEL ASSOCIE]

[Désignation et coordonnées du Président de la Société]

[Date]

Objet : Acte d'adhésion au pacte d'associés en date du [●] relatif à la société [●]

Messieurs,

[*dénomination sociale du nouvel Associé*], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est à [●] ([●]), et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [●] sous le n° [●] (la « [●] »),

conformément aux stipulations du pacte d'associés (le « **Pacte** »), conclu le [●], entre [●], la Caisse des Dépôts et Consignations et [●], et relatif à [*Foncière*], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est à [●] ([●]), et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [●] sous le n° [●] (la « **Société** »),

nous déclarons adhérer, de manière inconditionnelle et sans réserve, au Pacte et, par conséquent, que sous réserve de la réalisation définitive de notre entrée au capital de la Société nous serons tenus par, et bénéficierons, de l'ensemble des stipulations du Pacte en qualité d'Associé de la Société, comme si nous en avons été signataire dès l'origine.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation qui doit ainsi nous être cédée, sous réserve de la réalisation définitive de notre entrée au capital de la Société.

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

[●]	
A l'attention de :	
E-mail :	
Adresse :	

Les termes commençant par une majuscule dans le présent Acte d'Adhésion ont, sauf indication contraire, la même signification que celle donnée dans le Pacte

La présente lettre d'adhésion sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

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

Le : [●]

[--]

Par : \_\_\_\_\_

Titre : \_\_\_\_\_

**ANNEXE 2.2 : PLAN D'AFFAIRES INITIAL**

[•]

### **ANNEXE 2.3 : EXEMPLE DE CALCUL DE TRI**

Le taux de rentabilité interne (**TRI**) est le taux permettant d'annuler la valeur actuelle nette de l'investissement réalisé par l'Associé concerné, tel que :

$$V_{\text{Actuelle Nette}} = 0 = \sum_{p=1}^{p=N} \frac{FT_p}{(1 + TRI)^p} - I$$

avec :

FT = flux de trésorerie de l'investissement (= rémunération des fonds propres de l'Associé concerné, intérêts et remboursement de tout compte courant d'associé, cession de la participation détenue par l'Associé concerné nette de frais et taxes)

I = investissement initial (montant du capital souscrit ou acquis par l'Associé concerné et avances en compte courant d'associé)

TRI = le taux de rentabilité interne recherché.

### **ANNEXE 3.4 : INDICATEURS STRATEGIQUES**

Les opérations d'investissement pourront être analysées au regard des indicateurs stratégiques retenus ci-après :

#### **Indicateurs stratégiques pour le territoire :**

- Le taux de vacance commerciale, le nombre de boutiques ré-ouvertes, nouveaux services clients, nombre de clients, etc.
- Les évolutions des chiffres d'affaires des activités économiques sur le territoire ou des fréquentations des services publics non marchands,
- Le nombre d'emplois créés, leur typologie, etc.
- Le nombre de logements réhabilités, le nombre de personnes logées et l'évolution démographique, etc.
- La mesure de la mobilité des habitants, etc.
- La réduction de la consommation de sols imperméabilisés, la dépollution des ouvrages et des sols
- Ou tout autre critère qualitatif comme la visibilité des actions réalisées, l'appropriation citoyenne, etc.

#### **Indicateurs stratégiques pour la Société :**

- Synergies et complémentarités de l'opération
- Effet de levier, capacité à lever des financements externes, optimisation de la consommation de fonds propres
- Adéquation des paramètres risque / rentabilité / liquidité



## **ANNEXE 4.2 : MODELE DE CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT**

### **CONVENTION D'AVANCES EN COMPTES COURANTS D'ASSOCIES DE LA SOCIETE [●]**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- (A) *[Insérer le nom de la société] société [insérer la forme sociale], au capital de [insérer le montant du capital social] euros, dont le siège social est à [adresse à compléter] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [à compléter] sous le numéro [à compléter] représentée par Monsieur [à compléter] en qualité de [à compléter] dûment habilitée à l'effet des présentes, [en vertu d'un pouvoir de [●] en date du [●]] / [en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du [●]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe**),*

*Ci-après dénommée la « **Société** »,*

**De première part,**

- (B) *La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L518-2 et suivant du Code monétaire et financier, sis au 56, rue de Lille à Paris (7<sup>ème</sup> arrondissement), représentée par Monsieur [à compléter], [titre à compléter] [à la direction régionale à compléter], dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté en date du [●] portant délégation de signature pour la direction [du réseau/de l'investissement] de la banque des territoires de la Caisse des dépôts et consignations,*

*Ci-après dénommée la « **CDC** »,*

**De deuxième part,**

- (C) *[Commentaire : Par principe signature d'une convention par prêteur dans un souci de souplesse (modification/résiliation)][Insérer le nom de la société] société [Insérer la forme sociale], au capital de [insérer le montant du capital social] euros, dont le siège social est à [adresse à compléter] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [à compléter] sous le numéro [à compléter] représentée par Monsieur [à compléter] en qualité de [à compléter] dûment habilitée à l'effet des présentes, [en vertu d'un pouvoir de [●] en date du [●]] / [en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du [●]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe** \_)*

*Ci-après dénommée [« -----»],*

**De troisième part,**

## **ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

- A.** La Société a pour objet la réalisation de [insérer une description du Projet] (le « **Projet** »).
- B.** Afin de financer le développement du Projet, la Société, a sollicité de [insérer le nom de l'associé] dont la participation dans le capital social de la Société est de [à compléter]% et de la CDC dont la participation dans le capital social de la Société est de [à compléter]% (le(s) « **Prêteur(s)** »), des avances en compte courant d'un montant total en principal de [à compléter] euros ([à compléter] €).
- C.** Aux fins de ce qui précède, les Prêteurs et la Société (les « **Parties** ») conviennent de conclure la présente convention d'avances en compte courant (la « **Convention** »).

## **EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : DEFINITIONS**

Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans le préambule et le corps de la Convention ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est attribué lors de leur première occurrence.

Les termes et expressions, utilisés au pluriel dans le préambule et le corps de la Convention, auront la même signification, sauf stipulation contraire, que lorsqu'ils sont utilisés au singulier et vice versa.

### **Article 2 : MONTANT ET MODALITES D'APPEL**

En leur qualité d'associés de la Société, [insérer le nom de l'associé] et la CDC consentent à la Société, qui l'accepte, des avances en compte courant d'associé (les « **Avances** ») d'un montant maximum global de [à compléter] euros ([à compléter] €), répartis au prorata de leur détention dans le capital de la Société, à savoir :

- Pour [insérer le nom de l'associé] un montant maximum global de [à compléter] euros ([à compléter] €),
- Pour la CDC un montant maximum global de [à compléter] euros ([à compléter] €).

Les Avances, objets de la présente Convention, seront inscrites au nom du ou des Prêteur(s) en compte courant dans les livres de la Société (les « **Comptes Courants** »).

La mise à disposition concomitante par chacun des Prêteurs de sa quote-part d'avance en compte courant au profit de la Société constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement de versement des Prêteurs.

[Les virements desdites Avances seront ordonnés au jour de la signature des présentes] **OU** [Lesdites Avances seront appelées en une ou plusieurs fois en fonction des besoins de trésorerie de la Société dans la limite du dernier plan d'affaire voté conformément aux stipulations des statuts / pacte] [**Eventuel échéancier de versements à annexer**] sur le compte bancaire de la Société dont le RIB complet est joint en Annexe 1.

[**En cas d'appels en plusieurs fois**] [Lesdites Avances seront versées (i) sur appel de fonds écrit à l'initiative du représentant légal de la Société adressé à chacun des Prêteurs, dans les dix (10) jours ouvrés avant la date de versement de chacune des Avances. La notification indiquera (i) la date de versement (un jour ouvré) et (ii) le montant de l'Avance].

Le représentant légal de la Société justifiera par tout moyen aux Prêteurs, dès réception, la mise à disposition concomitante, par l'ensemble des Prêteurs du montant des Avances.

### **Article 3 – ENTREE EN VIGUEUR - DUREE**

La présente Convention entre en vigueur à compter de ce jour et le demeurera jusqu'au complet remboursement de l'ensemble des sommes dues par la Société au(x) Prêteur(s) au titre des Avances, lequel devra intervenir au plus tard le [●] (la « **Date Finale de Remboursement** »)

#### **Article 4 : REMUNERATION ET PAIEMENT DES INTERETS**

- a) Taux d'intérêt : Les sommes figurant au crédit<sup>1</sup> des Comptes Courants porteront intérêts [au taux fiscalement déductible (TFD) visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts (sans que ce taux ne puisse être inférieur à zéro) majoré de [●] points de base] **OU** [au taux fixe annuel de [●] %].

[Dès lors que le taux appliqué aux Avances est supérieur au taux fiscalement déductible (TFD), la Société bénéficiaire de l'Avance s'engage à communiquer à la CDC (i) chaque année et au plus tard le 30 mars n+1 par rapport à l'année de versement, le montant des intérêts dus à la CDC que la Société aura réintégré fiscalement et (ii) la liasse fiscale de la Société sur la période concernée].

- b) Calcul du montant des intérêts : Ce taux s'entend d'un taux d'intérêt annuel calculé sur la base de 365 jours par période de 12 mois entiers et consécutifs, commençant à courir le 1<sup>er</sup> janvier et s'achevant le 31 décembre inclus de chaque année.

Les intérêts dus au titre de l'exercice en cours seront calculés prorata temporis (mode de calcul dit « proportionnel ») sur la base du nombre de jours écoulés depuis le versement effectué par le Prêteur concerné et le [31 décembre] de l'année considérée selon la formule ci-après :

$$I = K * t * nbj \text{ exact} / 365 \text{ avec :}$$

- I : montant des intérêts dus
- K : encours des avances du CCA (y compris les éventuels intérêts capitalisés)
- t : taux s'appliquant à la période de calcul
- nbj exact : nombre exact de jours écoulés sur la période de calcul

- c) Paiement des intérêts

Paiement des intérêts : Les intérêts produits chaque année par l'Avance en exécution de la présente Convention seront réglés par la Société au plus tard dans les 31 jours calendaires suivant le [31 décembre] par virement aux comptes des Prêteurs dont le RIB complet est joint en Annexe 2.

#### **ET/OU**

Capitalisation : Pendant une période de [●] années [, les intérêts calculés au titre d'une année civile seront capitalisés conformément à l'article 1343-2 du Code civil. Ils porteront eux-mêmes intérêts à compter de leur date de capitalisation, soit dès le lendemain de leur échéance dès lors qu'ils auront couru sur une année.]

- d) A titre d'information, à défaut de frais, taxes, commissions ou rémunérations de toute nature, coût d'assurance et de garanties obligatoires et d'une manière générale les éléments mentionnés à l'article R. 314-4 du Code de la consommation, le taux effectif global (TEG) prévu par l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier est égal au taux d'intérêt visé au point (a) ci-dessus. La Société reconnaît avoir procédé à toutes les estimations qu'elle considère nécessaires pour apprécier le coût global des Avances et avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part des Prêteurs à cet égard.

#### **Article 5 : REMBOURSEMENT**

- a) [Les Prêteurs s'engagent à ne solliciter aucun remboursement des Avances avant le [●] (la « Période de Blocage »).]

---

<sup>1</sup> En tant que de besoin, il est précisé qu'un compte courant ne saurait être débiteur (sauf dans des cas exceptionnels dans les SCI, auquel cas des intérêts ne sauraient courir).

[Figure en **Annexe 3** un échéancier théorique du remboursement des Avances]

b) [Nonobstant le paragraphe a) ci-dessus] [et sous réserves des contraintes de la documentation contractuelle de financement bancaire.] chaque Prêteur pourra demander le remboursement immédiat des Avances dès la survenance de l'un quelconque des événements suivants :

- en cas d'opération d'augmentation de capital décidée par les [associés/actionnaires] de la Société et ce afin de pouvoir libérer la souscription éventuelle du Prêteur à une telle augmentation de capital, par compensation avec sa créance au titre des Avances. Le fait générateur de l'exigibilité des Avances dans ces circonstances, sera la remise par le Prêteur, d'un bulletin de souscription, pour le montant libellé dans ledit bulletin ;
- en cas de changement du contrôle de la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- [en cas d'absence de soumission des comptes annuels à approbation [des associés/actionnaires] dans un délai de 6 mois à compter de la clôture de l'exercice, le cas échéant prorogé en vertu de la réglementation applicable sans que cette prorogation n'excède trois mois, à compter de la clôture de l'exercice] ;
- [en cas d'absence de communication par la Société des éléments visés à l'article 4 a) ci-dessus concernant les intérêts réintégrés fiscalement par la Société]
- en cas cession par le Prêteur de l'intégralité de sa participation dans la Société, ou
- [en cas de remboursement anticipé de la dette bancaire]

c) [A l'issue de la Période de Blocage] [Sous réserves des contraintes de la documentation contractuelle de financement bancaire], chaque Prêteur pourra demander à la Société le remboursement en tout ou partie des sommes figurant au crédit des Comptes Courants, le remboursement intervenant selon les principes et modalités suivants :

- i. dès lors que les capacités financières de la Société le permettent, le remboursement est effectué par la Société en tout ou partie dans le mois qui suit la date de réception de la demande de remboursement, valant notification de demande de remboursement, adressée par le Prêteur concerné à la Société;
- ii. tout remboursement effectué à l'un des Prêteurs implique un remboursement concomitant et proportionnellement identique des autres Prêteurs
- iii. la Société s'engage à ne pas accorder entre les Prêteurs de préférence ou de priorité de remboursement des Avances.

d) Tout ou partie des sommes figurant au crédit des Comptes Courants, majoré le cas échéant, des intérêts courus et non payés à cette date, pourra faire l'objet d'un remboursement anticipé à la demande expresse de la Société ; ledit remboursement devant être effectué pour chaque Prêteur au prorata des Avances mises à disposition de la Société par chaque Prêteur. En cas de remboursement total, la présente Convention est réputée échue et ne produira plus aucun effet.

e) Les sommes figurant au crédit des Comptes Courants, majorées le cas échéant des intérêts courus et non payés, seront en tout état de cause remboursées à la Date Finale de Remboursement visée à l'article 3 ou en cas de renouvellement, à la date d'échéance de la Convention renouvelée.

#### **Article 6 : PENALITES DE RETARD**

Tout paiement non versé à bonne date conformément aux articles 4 (Rémunération et paiement des intérêts) et 5 (Remboursement) de la présente Convention, portera intérêt de plein droit à partir de cette date au taux des présentes, majoré de [3 %] l'an et ce, jusqu'à la date de son paiement effectif.

#### **Article 7 : REGLEMENT DES DIFFERENDS – DROIT APPLICABLE**

Tout différend né à raison de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente Convention sera en premier ressort et à défaut de règlement amiable, de la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Les dispositions de la présente Convention sont régies par le droit français.

#### **Article 8 : INFORMATION DES ACTIONNAIRES**

Chaque année la Société s'engage à faire figurer dans le rapport de gestion annuel le montant des intérêts dus qui ont été versés et/ou capitalisés au titre de l'exercice écoulé.

#### **Article 9 : STIPULATIONS DIVERSES**

##### *a) Modification de la Convention – Avenants*

Aucune modification de la Convention ne sera effective si elle n'est pas l'objet d'un avenant dûment signé par les Parties. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit d'une tolérance, soit de la passivité de l'une des Parties.

##### *b) Cessions*

Aucun des droits ou obligations au titre de la présente Convention ne pourra être cédé ou transféré sans le consentement exprès et préalable de chaque Partie [à l'exception de toute cession ou transfert réalisé conformément aux stipulations du pacte d'actionnaires/associés de la Société]].

##### *c) Nullité partielle*

L'annulation de l'une ou de l'autre des clauses de la présente Convention ne pourra entraîner l'annulation de celle-ci dans son ensemble, à condition toutefois que l'équilibre et l'économie générale de la Convention puissent être maintenus.

En cas d'annulation ou d'illicéité d'une clause de la Convention, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une clause de remplacement de portée et d'effets juridiques équivalents à la clause nulle ou illicite.

##### *d) Election de domicile – Notifications*

1 - Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties élisent domicile en leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes.

2 - Toute notification, communication ou transmission devant ou pouvant être adressée en exécution des stipulations de la Convention sera effectuée par lettre ou par mail aux adresses suivantes :

- Pour la Société :  
Adresse : [●]  
Attention : [●]  
E-mail : [●]
  
- Pour la CDC :  
Adresse : [●]  
Attention : [●]  
E-mail : [●] @caissedesdepots.fr
  
- Pour [●] :

Adresse : [●]  
Attention : [●]  
E-mail : [●]

3 - Les notifications effectuées par lettre prendront effet à la date d'envoi de la lettre, le cachet de la poste faisant foi. Celles effectuées par mail prendront effet à la date d'envoi du mail.

4 - Toute notification, communication ou transmission aux termes de la Convention, dûment notifié conformément aux paragraphes qui précèdent, fera courir les différents délais prévus par la Convention au premier jour de ces délais.

5 – Tout changement de domicile ou d'adresse mail d'une partie devra être notifié par ladite Partie pour être opposable à l'autre.

Fait à [à compléter] le [à compléter],

En [à compléter] ([à compléter]) exemplaires originaux  
Un pour chaque partie

[Insérer le nom du Prêteur]  
Représentée par

La CDC  
Représentée par

La Société  
Représentée par

**ANNEXE 1**

**RIB DE LA SOCIETE**

## **ANNEXE 2**

### **RIB DES PRETEURS**

***Préciser impérativement dans l'intitulé de chaque virement bancaire au bénéfice du prêteur :***

- *Le donneur d'ordre (nom de la Société)*
- *La nature du versement (intérêt, remboursement de capital etc.)*



**[ANNEXE 3**

***ECHEANCIER THEORIQUE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES]***

## ANNEXE 5.2 : MODELE DE CONVENTION DE GESTION [\*\*]

### **CONTRAT D'ASSISTANCE GENERALE A LA GESTION SOCIALE DE LA SOCIETE [•]**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

[•], société [•], au capital de [•] euros dont le siège social est à [•] ([•]), [•], immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [•] sous le n° [•], dûment représentée par [•] ayant tous pouvoirs à l'effet des présente [en sa qualité de [gérant/président] de la société] / [en vertu d'un pouvoir de [•] en date du [•]] / [en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du [•]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe 1**)

Ci-après dénommée la « **Société** »,

[•], société [•], au capital de [•] euros dont le siège social est à [•] ([•]), [•], immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [•] sous le n° [•], dûment représentée par [•] ayant tous pouvoirs à l'effet des présente [en sa qualité de [gérant/président] de la société] / [en vertu d'un pouvoir de [•] en date du [•]] / [en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du [•]] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe 2**)

Ci-après dénommée le « **Prestataire** ».

Dans le cadre du présent contrat d'assistance administrative (ci-après désigné le « **Contrat** »), la Société et le Prestataire pourront également être dénommées individuellement la « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

## **IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La Société a pour objet : [●].

Le Prestataire exerce notamment une activité d'assistance et de services administratifs, comptables, financiers et de gestions à destination de clients publics ou privés et toutes activités connexes s'y rattachant.

Ne disposant pas de moyens humains et matériels suffisants, la Société, dans le but d'optimiser sa gestion quotidienne, souhaite confier au Prestataire l'accomplissement de prestations de services relevant de l'organisation et de la gestion quotidienne de la Société, en matière notamment administrative, juridique, fiscale, comptable et financière.

Les Parties se sont alors rapprochées afin de déterminer les termes et conditions de leur collaboration.

Les prestations de commercialisation, gestion technique et gestion locative des immeubles de la Société sont confiées à d'autres prestataires (les « **Autres Prestataires** »).

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

### **1. OBJET**

Le Contrat a pour objet de définir les termes et conditions selon lesquelles le Prestataire assure les missions d'assistance administrative, juridique, fiscale, comptable et financière de la Société (ci-après désignées les « **Missions** »), telles que décrites en article 2 ci-dessous, qui lui sont confiées par la Société et qu'il accepte pour la durée du Contrat définie en article 3 ci-dessous.

Le Prestataire déclare avoir une parfaite connaissance des statuts de la Société et de tout autre contrat liant les associés de la Société.

### **2. MISSIONS DU PRESTATAIRE**

En dehors des missions attribuées au gérant de la Société par ses statuts, la Société confie au Prestataire, ce que ce dernier accepte, les Missions suivantes :

#### **2.1. ASSISTANCE ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE**

Le Prestataire assiste la Société, en veillant au respect des obligations légales et réglementaires qui lui sont applicables, pour ce qui concerne notamment :

a) la gestion de la vie sociale de la Société, comprenant principalement :

- la tenue et la mise à jour des registres sociaux obligatoires,
- la rédaction des convocations des organes de gouvernance et des assemblées,
- la préparation du projet de rapport de gestion et des projets des résolutions,
- la rédaction des projets des procès-verbaux de réunion desdits organes et des assemblées ainsi que tous autres documents soumis aux organes sociaux,
- les modifications statutaires et le suivi des formalités administratives, notamment auprès du Greffe, ainsi que l'exécution de toutes démarches consécutives auprès des administrations ;

b) l'établissement de tous contrats, protocoles et conventions diverses, autres que ceux relatifs à la gestion des immeubles de la Société, selon les directives de la Société et sous réserve de

*l'éventuel accord préalable de ses organes de gouvernance. Plus particulièrement, dans le cadre de la négociation de polices d'assurances autres que celles concernant directement les immeubles de la Société (responsabilité civile professionnelle, etc.), le Prestataire assiste la Société avant toute souscription en la conseillant sur les conditions de garantie, notamment le niveau des primes et les clauses d'exclusion ;*

- c) les démarches auprès de tout tiers à l'effet d'obtenir la solution à toute question, notamment d'ordre juridique, administratif, financier, fiscal, comptable ou autre ;*
- d) le suivi des précontentieux et contentieux de la Société (hors ceux pris en charge par les Autres Prestataires), la recherche d'une issue optimale ainsi que le choix de conseils et avocats devant être constitués. Le Prestataire établit un état récapitulatif de l'ensemble des litiges et des créances douteuses de la Société (dont ceux pris en charge par les Autres Prestataires) et élabore un rapport sur les actions entreprises à cet égard ;*
- e) la gestion, la correspondance et le suivi administratif de toute relation avec :*
  - les tiers, en ce compris, l'Etat, les organismes publics, les organismes sociaux, les commissaires aux comptes, les assureurs et les établissements financiers et ce, dans le cadre des obligations contractuelles ou légales s'imposant à la Société, et*
  - les cocontractants de la Société, notamment ceux en charge de la commercialisation, de l'administration et de la gestion locative et technique des immeubles détenus par la Société ;*
- f) la remontée de l'information auprès, notamment, des associés de la Société, dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires et ce, dans un délai maximum de huit (8) jours calendaires ou 48 heures pour toute urgence avérée ou compte tenu des demandes circonstanciées qui auront été formulées par la Société ;*
- g) l'organisation, la conservation et la tenue à jour des archives de la Société, notamment les documents sociaux, financiers, techniques, commerciaux et juridiques, ainsi que la transmission de l'archivage définitif et complet des pièces selon les modalités décrites ci-après sous l'article 4.2 du Contrat.*

## **2.2. ASSISTANCE COMPTABLE, FINANCIERE ET FISCALE**

*D'une manière générale, le Prestataire assiste la Société en matière comptable, financière et fiscale en la conseillant quant à :*

- la mise en place du meilleur mode d'organisation comptable possible et de son bon fonctionnement,*
- l'utilisation optimale et rationnelle de ses finances, et*
- en mettant en œuvre et/ou en assurant la maintenance des systèmes d'information nécessaires à l'accomplissement de sa mission.*

**Plus particulièrement, sur les missions d'assistance comptable :**

- a) la tenue d'un état récapitulatif des créances et des dettes ;**
- b) l'enregistrement des opérations comptables courantes et de la trésorerie au fil de l'eau (ainsi que le classement des pièces comptables correspondantes) et la tenue des livres comptables ;**
- c) la révision et la préparation des écritures d'inventaires, la participation aux décisions d'arrêtés de comptes et l'établissement des comptes annuels et des états financiers intermédiaires. A cet égard, le Prestataire veillera à ce que la Société tienne et dépose, dans les délais prescrits par les dispositions législatives et réglementaires, une comptabilité et tous documents sociaux**

conformes aux règles fiscales et légales en vigueur. Par ailleurs, le Prestataire tiendra, le cas échéant, une comptabilité distincte par immeuble détenu par la Société ;

- d) l'établissement de la situation [trimestrielle / semestrielle] de la Société au plus tard quarante-cinq (45) jours calendaires après la fin du premier semestre de chaque exercice social ;
- e) le rapprochement bancaire (au moins une fois par trimestre) et le suivi de la trésorerie et des besoins en financement, en fonction des indications fournies par la Société, ainsi que leur optimisation financière ;
- f) l'assistance à la définition du plan d'amortissement qui sera à approuver par les Associés à la livraison des immeubles de la Société, selon les statuts de cette dernière, ainsi que la tenue d'un état des immobilisations et d'un suivi de leurs amortissements ;
- g) la préparation des titres de paiement (autres que ceux dont les Autres Prestataires ont la charge) avant qu'ils soient signés par le gérant de la Société ;
- h) l'interface avec le commissaire aux comptes.

**Plus particulièrement, sur les missions d'assistance financière :**

- i) l'établissement du budget prévisionnel annuel de la Société, de la trésorerie prévisionnelle et du plan d'affaires de la Société actualisé, à remettre pour et à présenter lors de l'Assemblée Générale des Associés approuvant les comptes ;
- j) le suivi administratif et juridique de ses projets d'investissement ;
- k) la gestion de l'ensemble de la relation avec les banques (suivi du paiement des échéances des emprunts, tenue d'un tableau d'amortissement des emprunts, etc.), ce qui exclut la conclusion de contrat de prêt auprès des banques ;
- l) l'apport de tout conseil sur l'opportunité d'un éventuel refinancement des actifs que détiendrait la Société, l'analyse des offres de prêt et la négociation, avec les conseils de la Société, de la documentation contractuelle proposée en vue dudit refinancement ;
- m) le suivi et la préparation des paiements des gestionnaires extérieurs (appel de fonds, factures, etc.) en vue de leur signature par le mandataire social de la Société ainsi que leur mise en paiement ;
- n) l'assistance à l'expert chargé de l'expertise des immeubles de la Société, si les Associés de la Société décident d'une telle expertise.

**Plus particulièrement, sur les missions d'assistance fiscale :**

- o) l'établissement, dans les délais légaux et réglementaires, de toutes déclarations fiscales qui s'avèreraient nécessaires en application de l'activité exercée par la Société ainsi que leur dépôt et leur suivi (liasse fiscale, déclaration CERFA, déclaration de TVA, déclaration CVAE etc.) ;
- p) l'assistance de la Société dans ses relations avec les autorités fiscales ou réglementaires, sous réserve que toute négociation ou tout accord avec les autorités fiscales ou réglementaires locales soit préalablement approuvé par la Société conformément à ses statuts.

**3. DUREE**

Le Contrat prend effet le [●] et expire le 31 décembre [●].

*Il se poursuit par tacite reconduction par périodes annuelles civiles, sauf dénonciation par l'une des Parties par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre Partie trois (3) mois au moins avant l'échéance de la période contractuelle initiale ou de la période annuelle civile renouvelée. Si le Contrat se poursuit par tacite reconduction, il expire en tout état de cause le [●].*

*Tout renouvellement se fait aux mêmes conditions que celles en vigueur au titre de la période précédente.*

#### **4. OBLIGATIONS RESPECTIVES DES PARTIES**

##### **4.1. OBLIGATIONS DE LA SOCIETE**

*Pour lui permettre de mener à bien ses Missions, la Société s'engage à remettre au Prestataire, spontanément et en temps utile ou sur demande de sa part, l'ensemble des informations et documents qui lui sont nécessaires et à la tenir informée de tous éléments, de quelque nature qu'ils soient, indispensables à la bonne exécution des dites Missions.*

*Si nécessaire, la Société peut consentir toute délégation de pouvoir particulière permettant au Prestataire d'agir en son nom et pour son compte dans le cadre des Missions.*

##### **4.2. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE**

*Le Prestataire exécute les Missions, qui sont des obligations de résultat, avec la diligence habituellement requise d'un professionnel ayant des activités similaires. A cet égard, il s'engage à mettre en œuvre tous les moyens humains et techniques nécessaires à leur bonne exécution. En particulier, le Prestataire fait ses meilleurs efforts pour fournir à la Société les conseils dont elle pourrait avoir besoin.*

*Le Prestataire n'est en aucun cas habilité à négocier ou à prendre des engagements au nom et pour le compte de la Société, celle-ci prenant ses décisions d'administration et de disposition de son patrimoine par l'intermédiaire de ses propres organes sociaux.*

*Le Prestataire établit un reporting destiné à rendre compte de l'exercice de ses Missions selon des modalités de fréquence et de contenu, convenues d'un commun accord par les Parties [et tel que figurant en Annexe].*

*Le Prestataire assiste la Société afin d'identifier, répertorier, classer et conserver sous format papier et numérique tous contrats originaux et documents sociaux de manière à veiller au respect des obligations légales, réglementaires et statutaires. Avant le terme du Contrat, le Prestataire s'oblige à transmettre à la Société, ou à toute personne désignée par celle-ci, l'archivage définitif de l'ensemble des pièces en prenant soin de formaliser une liste détaillée des documents ayant fait l'objet d'un pré-archivage et ceux devant être archivés définitivement par la Société, le tout de manière à ce que le nouveau titulaire du contrat d'assistance administrative puisse poursuivre les Missions sans discontinuité.*

*Le Prestataire s'engage par ailleurs à permettre à la Société d'accéder librement et à tout moment aux archives pendant la durée du Contrat.*

#### **5. MODALITES FINANCIERES**

### 5.1. **MONTANTS**

*En contrepartie de l'exécution des Missions, la Société s'engage à verser au Prestataire une somme forfaitaire annuelle ferme et définitive de [●] euros hors taxes ([●] € HT), montant auquel s'ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.*

*Les frais de déplacement et de mission supportés par le Prestataire dans le cadre de l'exécution du Contrat resteront à sa charge.*

### 5.2. **FACTURATION ET PAIEMENT**

*Cette rémunération forfaitaire est facturée par le Prestataire [trimestriellement / semestriellement] à la Société à terme échu, soit les 30 juin et 31 décembre de chaque année civile, étant précisé que la première et la dernière facturation seront calculées au prorata temporis de la période écoulée.*

*La Société s'engage à payer ladite facture, par virement bancaire, dans les trente (30) calendaires suivants la date de notification de la facture à la Société.*

## 6. **SOUS-TRAITANCE ET INTERVENTION DE TIERS**

*Les Missions confiées au Prestataire au titre du Contrat ne peuvent être sous-traitées en tout ou totalité sans l'accord préalable et écrit de la Société, étant précisé que toute sous-traitance, si elle venait à être autorisée, serait effectuée sous la seule responsabilité du Prestataire et à ses frais exclusifs.*

*Dans le cas où certaines tâches du Contrat requerraient l'intervention d'intervenants extérieurs (experts-comptables, notaires, avocats, fiscalistes, etc.), le Prestataire s'engage à :*

- *solliciter l'accord préalable et écrit de la Société d'y recourir et valider les conditions (notamment financières) de ces interventions ; et*
- *veiller au respect des dispositions législatives, réglementaires et statutaires applicables en la matière.*

*Sous réserve de ce qui précède, la rémunération de ces intervenants extérieurs est alors supportée par la Société.*

## 7. **CONFIDENTIALITE**

*Le Prestataire s'engage à considérer comme confidentielles, et à maintenir comme telles, les informations et données de toute nature fournies par la Société ainsi que celles auxquelles le Prestataire peut avoir accès, directement ou indirectement, au cours de l'exécution du Contrat, quelle que soit la forme et/ou le support de cette divulgation ou prise de connaissance (ci-après les « **Informations Confidentielles** »).*

*Les Informations Confidentielles incluent, notamment, toutes les informations d'ordre technique, financier, économique, commercial, comptable, fiscal et/ou juridique ainsi que toutes autres données concernant la Société et, le cas échéant, ses clients et ses cocontractants.*

*Le Prestataire :*

- *s'engage à traiter toutes Informations Confidentielles échangées avec le même soin que ses propres informations confidentielles ;*
- *s'interdit de les utiliser, de quelque manière que ce soit, à d'autres fins que l'exécution des Missions ;*
- *s'interdit de les divulguer, sauf autorisation préalable et écrite de la Société, sous quelque forme, à quelque titre et à quelque personne que ce soit ; et*
- *s'engage à prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires auprès de son personnel et/ou intervenant de quelque nature, qu'il soit, permanent ou occasionnel.*

*Toute Information Confidentielle est et restera la propriété exclusive de la Partie émettrice et ne peut être copiée ni reproduite sans l'autorisation écrite et préalable de la Partie émettrice.*

*Il est expressément convenu que le présent article restera en vigueur même après l'expiration ou la résiliation, quelle qu'en soit la cause, du Contrat, et ce pendant une durée maximale de cinq (5) ans.*

*L'obligation de confidentialité ne s'applique pas aux informations qui :*

- *sont connues du Prestataire et dont il est en mesure de prouver qu'il en a eu connaissance par lui-même ou par un tiers avant la date de signature du Contrat ;*
- *doivent être transmises aux autorités administratives ou juridictions compétentes en application d'une disposition législative ou réglementaire ou d'une décision de justice ;*
- *sont dans le domaine public ou y tomberaient au cours de l'exécution du Contrat autrement que par des actions ou omissions d'une des Parties et/ou de son personnel et/ou de l'un de ses intervenants, de quelque nature qu'il soit, permanent ou occasionnel.*

## **8. RESILIATION**

### **8.1. CAUSES DE RESILIATION**

*En cas d'inexécution par l'une des Parties de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes du Contrat, et sauf cas de force majeure, la Partie lésée par ce manquement peut mettre l'autre Partie en demeure d'y remédier par lettre recommandée avec avis de réception. Si la Partie défaillante n'y a pas remédié dans un délai de vingt (20) jours calendaires après notification de la mise en demeure ou a refusé d'y remédier, le Contrat est alors résilié de plein droit. Cette résiliation est faite sans préjudice de tous autres droits et recours dont dispose la Partie lésée au titre du Contrat.*

*Sauf disposition légale contraire, le Contrat sera résilié de plein droit et sans préavis en cas de liquidation judiciaire de l'une ou de l'autre Partie, la résiliation prenant effet à la date de prononcé de la décision.*

*[En outre, le Contrat est résilié de plein droit et sans préavis :*



- à la date du transfert effectif des parts sociales/actions du Prestataire, ce transfert entraînant sa sortie du groupe [●], le groupe étant défini au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- à la date à laquelle le Prestataire a été révoqué ou n'a pas été renouvelé dans ses fonctions de mandataire social de la Société ;
- à la date du transfert de propriété du seul immeuble détenu par la Société.]

## **8.2. EFFETS DE LA RESILIATION OU DE L'ARRIVEE DU TERME DU CONTRAT**

Dans un délai n'excédant pas trente (30) jours calendaires avant la cessation du Contrat, quelle qu'en soit la cause, le Prestataire s'engage à :

- restituer à la Société l'ensemble des dossiers, documents et Informations Confidentielles en sa possession et constitués au titre des Missions et, le cas échéant, restant à archiver, l'ensemble devant être accompagné de la liste visée à l'article 4.2 du Contrat ;
- transmettre à la Société un état complet de l'avancement des Missions à la date de cessation du Contrat.

## **9. ASSURANCE PROFESSIONNELLE**

Le Prestataire s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur jusqu'à l'expiration du Contrat, une police garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle en raison de faute, erreur ou omission dans le cadre de l'exécution du Contrat.

Le Prestataire déclare avoir souscrit une police Responsabilité Civile Professionnelle sous le N° [●] auprès de la compagnie [●], et être à jour du paiement de la prime y afférente.

A la date de prise d'effet du Contrat, le Prestataire transmettra à la Société un résumé de police établi par le Courtier ainsi qu'une attestation valant quittance de paiement de la prime.

Les montants de garantie inhérents à la souscription de cette police ne constituent pas des limites de responsabilité.

## **10. INTUITU PERSONAE**

Le Contrat est strictement personnel aux Parties et ne peut faire l'objet d'aucune cession, apport ou transfert, sous quelque forme que ce soit, sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie qui n'est jamais contrainte de délivrer un tel accord.

## **11. INTEGRALITE DU CONTRAT – NOTIFICATIONS**

Le Contrat contient l'intégralité des accords entre les Parties eu égard à son objet. Il remplace et annule tous accords, engagements, discussions ou négociations intervenus antérieurement entre les Parties, que ce soit verbalement ou par écrit. Il ne peut y être apporté de modifications quelconques si ce n'est au moyen d'un acte écrit signé par un représentant dûment autorisé par chacune des Parties aux présentes faisant expressément référence au Contrat.

Pour l'exécution du Contrat, les Parties élisent domicile en leurs adresses respectives, telles qu'indiquées en tête des présentes.

Toute notification, communication ou transmission devant ou pouvant être adressée en exécution des stipulations du Contrat est effectuée aux représentants sociaux et adresses indiquées en tête des présentes par lettre recommandée avec avis de réception ou télécopie, confirmée, le jour ouvré suivant au plus tard, par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, ou par pli remis en main propre contre récépissé.

[Toute notification doit être adressée en copie à la Partie destinataire, dont les coordonnées figurent ci-dessous :

- Pour la Société :  
Adresse : [●]  
Télécopie : [●]  
A l'attention de : [●]
  
- Pour le Prestataire :  
Adresse : [●]  
Télécopie : [●]  
A l'attention de : [●] **[Clause alternative si les notifications sont faites à des personnes et en des lieux différents de ceux mentionnés en entête du Contrat]**

Les notifications effectuées par lettre recommandée avec avis de réception prennent effet à la date d'envoi de la lettre, le cachet de la poste faisant foi. Celles effectuées par pli remis en mains propres prennent effet à la date de remise du pli portée sur le récépissé. Celles effectuées par télécopie confirmée par lettre recommandée avec avis de réception prendront effet à la date d'envoi de la télécopie.

Toute notification, communication ou transmission aux termes du Contrat, dûment signifiée conformément aux paragraphes qui précèdent, fait courir les différents délais prévus par le Contrat à compter de leur premier jour.

Tout changement de coordonnées de notification d'une Partie doit être notifié par ladite Partie pour être opposable à l'autre.

## **12. NULLITE**

Si, pour quelque raison que ce soit, l'une quelconque des stipulations du Contrat est jugée nulle ou de nul effet par un tribunal compétent, le reste du Contrat n'en est pas affecté.

Toutefois, dans le cas où la nullité ou l'inapplicabilité d'une clause du Contrat affecterait gravement l'équilibre juridique et/ou économique de ce dernier, les Parties conviennent de se rencontrer afin de substituer à ladite clause une clause valide qui lui soit aussi proche que possible tant sur le plan juridique qu'économique.

## **13. DROIT APPLICABLE**

Le Contrat est soumis à la loi française.

## **14. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

S'il ne peut être réglé de manière amiable, tout différend lié à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Contrat sera soumis à la compétence exclusive du tribunal compétent situé dans le ressort de la Cour d'appel de [●]. **[En fonction du lieu du siège social de la Société]**

**15. ANNEXES**

- *Annexe 1 : Pour la Société, délibération de l'assemblée générale ou pouvoir de signer le Contrat*
- *Annexe 2 : Pour le Gestionnaire, délibération de l'assemblée générale ou pouvoir de signer le Contrat*
- *Annexe 3 : Modalités de reporting.*

*Fait à [●], le [●]*

*En deux (2) exemplaires originaux.*

*La Société*

\_\_\_\_\_

*Le Prestataire*

\_\_\_\_\_

### **ANNEXE 5.3.3 : DECISIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DES ASSOCIES**

- 1) **Décisions devant faire l'objet d'une approbation par décisions collectives des Associés à la majorité des soixante-quinze pourcent (75%) des droits de vote dont disposent les associés présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen:**
- (a) Approbation du Plan d'Affaires comprenant le budget préparé par le Président et modifications de ce Plan d'Affaires, ainsi que l'approbation du plan d'amortissement à la livraison de chaque actif immobilier ;
  - (b) Cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de actions au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces actions, et qui ne serait pas prévu dans le Plan d'Affaires approuvé ;
  - (c) Acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de vente en état futur d'achèvement, de contrat de promotion immobilière et de contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
  - (d) Octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Foncière et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation ;
  - (e) Décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à 20.000 euros ;
  - (f) Tout engagement de quelque nature que ce soit et supérieur à 20.000 euros et qui n'est pas inscrit dans un Plan d'Affaires approuvé par la collectivité des associés ;
  - (g) Conclusion, modification ou résiliation de toute convention conclue avec le Président (ou le Directeur Général), l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président (ou Directeur Général) ;
  - (h) Renonciation à la mise en œuvre de tout droit ou prérogative prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président (ou Directeur Général), l'un des associés ou l'un des affiliés dudit associé ou Président (ou Directeur Général) ;
  - (i) Recours à l'emprunt auprès de tiers et tout remboursement anticipé de ces emprunts ;
  - (j) Agrément des nouveaux associés, notamment en cas de cession des actions de la Foncière ;
  - (k) Transformation de la Foncière en une autre forme ;
  - (l) Transfert du siège social qui ne peut être décidé par le seul Président aux termes des statuts ;
  - (m) Réduction, amortissement ou augmentation du capital social ;
  - (n) Décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Foncière
  - (o) Décision entraînant une modification des principes et règles comptables appliqués par la Foncière ;
  - (p) Prêt, caution, aval ou garantie accordé par la Foncière ;
  - (q) Sûreté de quelques natures que ce soit qui pourrait être consentie par un associé sur ses actions ;
  - (r) Approbation des comptes annuels, affectation des résultats et distribution des dividendes ;
  - (s) Révocation du Président ou du Directeur Général ;
  - (t) Nomination et renouvellement du Président ou du Directeur Général ;
  - (u) Nomination et révocation des commissaires aux comptes et du liquidateur ;
  - (v) Signature du procès-verbal valant réception ou livraison de tous travaux bénéficiant à la Foncière ou à ses actifs immobiliers.

**2) Décisions devant faire l'objet d'une approbation par décisions collectives des Associés à l'unanimité des Associés de la Société présents, représentés ou prenant part au vote par tout autre moyen :**

- (a) Décision sur une opération ayant recueilli un avis défavorable du Comité Technique ;
- (b) Augmentation des engagements des Associés.
- (c) Modification des statuts ;
- (d) Fusion, scission, réorganisation, dissolution, liquidation, apport partiel d'actifs ;
- (e) Prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Foncière.

### **ANNEXE 5.4.1 : GRILLE D'ANALYSE RBL**

Chaque projet « actif immobilier » soumis à l'analyse du Comité Technique est évalué sur la base des critères suivants noté de 1 à 3 (par ordre décroissant de risque).

#### **1/ Produit type : commerces isolés en pied d'immeuble, situés en centre-ville (ou quartier)**

<b>Critère</b>	<b>Note = 1</b>	<b>Note = 2</b>	<b>Note = 3</b>
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Impact sur le parcours client	Aucun (commerce isolé des autres commerces)	Permet de préserver le parcours client existant	Permet d'amplifier le parcours client (deviendra une des locomotives)
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
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 commercialisation	Vacant à 100%	Partiellement loué (si > 1 lot)	Loué à 100%
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de commercialisation)	Bail classique commercial 9 ans et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel	Bail > 9 ans (dont durée ferme de 6 ans min)  Et preneur de notoriété locale
Copropriété	> à 2 copropriétaires	à 2 copropriétaires	Pleine propriété
Stationnement pour la clientèle	Aucun	À proximité	Devant le commerce

## 2/ Produit type : immeuble entier à usage commercial ou mixte, situé en centre-ville (ou quartier)

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 ans 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	Pleine propriété
Stationnement pour les occupants (si logements ou bureaux au-dessus des commerces)	Aucun	À proximité	Sur place (parking intégré)
Stationnement pour la clientèle	Aucun	À proximité	Sur place (parking intégré)

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

[6] % a minima pour les opérations notées de [25] à [30] ou de [●] à [●] sans logement

[8] % pour les opérations notées de [●] à [●] ou de [●] à [●] sans logement

[10] % pour les opérations notées de [●] à [●] ou de [●] à [●] sans logement

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

### Exemple :

Une opération avec du logement constituée d'un bien classé ABF ; situé dans un secteur en devenir ; à un prix supérieur au marché et nécessitant une restructuration lourde mais qui bénéficie d'un accès indépendant aux étages pré existants ; d'une sécurisation du prix et des délais de réalisation des travaux ; d'une pré commercialisation supérieure à [50] % des surfaces ; de baux fermes avec un preneur de qualité ; sans copropriété ; sans stationnement sera notée [20].

Un bien situé sans logement dans un secteur attractif ; acquis à un prix inférieur au prix du marché avec des travaux sécurisés en termes de prix et de délais mais sans accès indépendant aux étages, classé

ou soumis aux obligations ABF ; nécessitant une restructuration lourde ; sans pré commercialisation ; avec 2 copropriétaires ; sans stationnement sera notée [16].



## **ANNEXE 5.4.2 : INFORMATIONS/DOCUMENTS POUR ETUDE EN COMITE**

### ➤ **1<sup>ère</sup> Phase : Avis sur la Faisabilité**

- une analyse fondée sur les grilles de cotation telles que prévues en **Annexe 5.4.1**.
- des informations relatives aux aspects « Technique et Commercial » :
  - Prix de cession de l'actif
  - Sur la base d'une étude comparative des niveaux de loyers pratiqués sur le périmètre de l'opération : affectation, conditions locatives projetées
  - Estimation sommaire (au ratio) du montant à investir pour la remise sur le marché de l'actif :
  - Bilan prévisionnel d'investissement englobant travaux, études, et tous frais annexes
  - Proposer un bilan d'exploitation estimatif de l'opération conforme aux critères d'engagement ;
  - Estimer le rendement brut locatif (RBL) minimum atteignable (déterminé suivant la cotation du projet telle que défini par les grilles d'analyses en Annexe **5.4.1**. Le RBL correspond au revenu brut locatif annuel divisé par le prix de revient de l'opération ;
  - Etat cadastral et plan ;
  - Etat de division en volume le cas échéant
  - Eléments d'information sur les procédures règlementaires (urbanisme et autres) et autorisations administratives
  - Eléments concernant un Planning d'opération
- Une analyse fondée sur les **critères stratégiques** définis ci-après :
  - Pour le territoire :
    - Le taux de vacance commerciale, le nombre de boutiques ré-ouvertes, nouveaux services clients, nombre de clients, etc.
    - Des éléments d'étude de marché,
    - Le nombre d'emplois créés, leur typologie, etc.
    - La mesure de la mobilité des habitants, etc.
    - Ou tout autre critère qualitatif comme la visibilité des actions réalisées, l'appropriation citoyenne, etc.
  - Pour la Société :
    - Synergies et complémentarités de l'opération,
    - Effet de levier, capacité à lever des financements externes, optimisation de la consommation de fonds propres,
    - Adéquation des paramètres risque / rentabilité / liquidité.

Le Comité Technique émet alors un avis favorable ou non à la poursuite de l'instruction du dossier présenté. Il peut également demander la réalisation d'études complémentaires avant de se prononcer. Il peut autoriser un engagement de crédits d'études et toute convention permettant la réservation de l'actif afin de réaliser les études de faisabilité (éventuellement compromis de vente assorti de conditions suspensives par ex.)

### ➤ **2<sup>ème</sup> Phase : Avis sur l'engagement**

#### **Concernant les dossiers « actif immobilier » :**

- (i) Technique :

- Notice descriptive de l'opération dont informations relatives au développement durable en particulier diagnostic de la performance thermique actuelle, organisation du chantier en cas de travaux (conduit le cas échéant par des tiers), choix et origines des matériaux ou équipements et diagnostic de la performance thermique prévisionnelle ;
  - Etat cadastral et plan ;
  - Règlement de copropriété si existant ;
  - Etat de division en volume et étude de faisabilité d'une division en volume le cas échéant ;
  - Projet de contrat de travaux et mode de contractualisation ;
  - Ensemble des diagnostics obligatoires en cas de cession ;
  - Document justifiant de la levée des contraintes archéologiques ;
  - Document justifiant de la régularité du bien passée et future au regard des installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - Evaluation de la valeur de l'actif.
- (ii) Commercial :
- Durée du portage prévisionnel et modalités de sortie ;
  - Affectation, conditions locatives projetées, identité des preneurs potentiels et, le cas échéant, capacité financière des preneurs ;
  - Etude de positionnement validant les hypothèses de commercialisation de l'opération.
- (iii) Juridique et Financier :
- 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 ;
  - Détermination d'un Plan d'Affaires en situation dégradée pour analyse détaillée des risques de l'opération ;
  - Calendrier prévisionnel ;
  - Note juridique sur le montage proposé, les montages alternatifs éventuels et la maîtrise du risque encouru par la Société ;
  - Avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels ;
  - Consolidation des bilans détaillés ajustés des opérations en portefeuille ;
  - Autorisations administratives et de la copropriété le cas échéant à obtenir de manière définitive ;
  - Audit notarié de l'actif ciblé et obtention de tout document justifiant de la levée des contraintes archéologiques et de tout document justifiant de la régularité du bien passée et future au regard des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que des diagnostics avant le début des travaux le cas échéant ;
  - En cas d'acquisition d'une société détenant un actif, la réalisation d'un audit juridique, comptable et fiscal et la négociation d'une garantie d'actif, de passif et de bilan.

**Concernant les dossiers « cessions d'actifs » :**

- Situation locative du bien immobilier ;
- Evaluation de l'actif par un expert immobilier indépendant explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels ;
- Note sur l'opportunité du projet de cession compte tenu des conditions du marché, fiscalité, garanties à envisager de délivrer, aspects juridiques spécifiques ;
- Objectif de prix de vente attendu de l'actif et des modalités de règlement ;
- Le cas échéant, projet de mandat de cession avec mention des honoraires prenant en considération le caractère exclusif ou non du mandat.

**ANNEXE 11.10 : CHARTE RSE**

