

République Française



Ville de Draguignan

N°2020-154

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

**PACTE ACTIONNAIRES PORTANT ADOSSEMENT
DE LA SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN À ADESIA**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 27 novembre 2020

L'An deux mille vingt et le vingt-sept novembre à dix-sept heures, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, SOPHIE DUFOUR, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, BRIGITTE DUBOUIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANÇIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, RENÉ DIES, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU, CHRISTELLE VERNERT LENORMAND, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

GRÉGORY LOEW à HUGUES BONNET, MAGALI TROIN DAL VECCHIO à ALAIN VIGIER

ABSENTS :

PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : CAMILLE DIQUELOU

Publié le : 01/12/2020

RAPPORTEUR : MICHEL PONTE

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique (loi ELAN) définit, dans le chapitre Ier du titre II relatif à la restructuration du secteur, un processus de réorganisation du secteur des bailleurs sociaux. De ce fait, tout organisme qui gère moins de 12000 logements locatifs sociaux doit faire partie d'un groupe d'organismes de logements sociaux d'ici fin 2020 en mettant en place des mesures de regroupement ou d'adossement.

Le Conseil d'Administration de la SAIEM de Construction de Draguignan a décidé d'entrer en discussion avec le « Groupe d'Organisme de Logement Social » que constitue CDC HABITAT qui pourrait, via sa filiale ADESTIA, intégrer le capital de la Société.

Le partenariat entre le Groupe CDC Habitat et ladite SAIEM, au-delà d'une mise en conformité avec la loi ELAN, a pour objectif d'apporter une réponse pérenne et adaptée aux ambitions de cette dernière et de l'accompagner sur son plan à moyen terme. En effet, CDC HABITAT accompagne son actionnaire au capital de la société par un apport en fonds propres de 4 300 000 €.

Par délibération de son conseil d'administration en date du 25 juin 2019, la SAIEM a :

- approuvé à l'unanimité le principe de l'entrée au capital d'ADESTIA, filiale de CDC HABITAT, par acquisition auprès de la CDC de 40 % du capital de la SAIEM de Construction de Draguignan ;
- autorisé son Président à signer un protocole entre ADESTIA filiale de CDC HABITAT et ladite SAIEM.

Ainsi, la Caisse des Dépôts et Consignations a accepté de céder 80 636 actions à ADESTIA, afin d'aboutir à un actionnariat ainsi réparti comme suit :

	Aujourd'hui		Après prise de participation	
	Détention du capital en %	Nb de titres	Détention du capital en %	Nb de titres
Commune de Draguignan	39.58 %	79 781	39.58 %	79 781
Commune de Cogolin	10.42 %	21 000	10.42 %	21 000
Commune du Muy	1.24 %	2 500	1.24 %	2 500
CDC	48.66 %	98105	8.66 %	17 469
ADESTIA			40.00 %	80636
Autres	0.10 %	203	0.10%	203
Total	100 %	201 589	100 %	201 589

Les actions cédées par la Caisse des Dépôts à ADESTIA sont valorisés à 58,78 €/action.

Cette entrée au capital de CDC HABITAT s'accompagnera de l'établissement d'un pacte d'actionnaire, joint en annexe, entre les deux principaux actionnaires que sont la commune de Draguignan et CDC HABITAT.

Ce pacte d'actionnaires prévoit que :

- La SAIEM de Construction de Draguignan conserve la forme de Société d'Économie Mixte, son autonomie et l'ensemble de ses activités de bailleur, d'aménageur, d'investisseur ;
- La Caisse des Dépôts et Consignations conserve une partie de ses actions et un poste d'administrateur ;
- Le Conseil d'Administration de la SAIEM conserve un nombre d'administrateurs de 10 :
 - o 4 postes restent détenus par la Commune de Draguignan,
 - o 3 postes restent détenus par le groupe Caisse des Dépôts ou des personnes physiques issues de ce groupe :
 - 2 administrateurs sont désignés par ADESTIA,
 - La CDC désigne 1 administrateur ;
- Les fonctions de Président-directeur général sont confiées à une personne proposée par la commune de Draguignan ;

- Afin de pouvoir doubler la production de logements locatifs de d'augmenter ses fonds propres, Adestia s'engage à assurer le plan d'affaires, à hauteur de 4 300 000 €, sous forme de prêts d'associés ;
- Les activités de la SAIEM restent exercées par ses salariés, indépendamment des équipes de CDC HABITAT ;
- Afin de répondre aux obligations de la loi ELAN, et à l'article L. 233-3 du Code de commerce définissant le contrôle conjoint, un comité de coordination est constitué de 3 personnes physiques :
 - o 2 représentants de la Commune de Draguignan,
 - o 1 représentant d'ADESTIA,
 - o auquel est également invité un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations.Ce comité de coordination prépare les travaux du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale, afin de parvenir à une position commune sur le sens des votes à exprimer.

Le pacte prévoit également les conséquences d'une situation de blocage, qui aboutirait à :

- La non décision et l'abandon de la décision objet du blocage, lorsque celle-ci revêt un caractère stratégique majeur. L'approbation du plan stratégique de patrimoine, du plan moyen terme, du budget ou les évolutions du capital sont les décisions stratégiques majeures;
- Si, dans un délai de vingt-quatre mois, plus de deux décisions stratégiques sont prises par le Conseil d'Administration, contre l'avis d'ADESTIA, la faculté pour ADESTIA d'exercer une promesse d'achat de ses titres par la Commune de Draguignan. Cette clause est une garantie pour ADESTIA de pouvoir faire valoir sa vision stratégique pour la Société, pour la mise en place du contrôle conjoint pour l'adossement.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ:

- agréé ADESTIA, SAS au capital de 245 797 458 €, dont le siège social est situé au n° 33 de l'avenue Pierre Mendès France à Paris 75013, et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le n°428 783 302, en tant que nouvel actionnaire de la SAIEM de Construction de Draguignan ;
- agréé la cession pure et simple de 80 636 actions détenues par la Caisse des dépôts et consignations à ADESTIA, au prix unitaire de 58,78 €, soit 4 739 784,08 € ;
- approuve les termes du projet de Pacte d'actionnaires entre la commune de Draguignan et ADESTIA, joint en annexe ;
- autorise Monsieur le Maire à signer ledit pacte et tout acte y afférent ;
- désigne Michel PONTE et Danielle ADOUX COPIN en qualité de représentants de la Commune au comité de coordination.

Fait à Draguignan, le 27/11/2020

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

PACTE D'ACTIONNAIRES
RELATIF A LA SAIEM DE DRAGUIGNAN

ENTRE

LA VILLE DE DRAGUIGNAN

ET

ADESTIA

EN PRESENCE DE

LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN

ET

LA CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS

Le [.]2020

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (1) **La ville de Draguignan**, représentée par son maire en exercice, Richard STRAMBIO, dûment autorisé à signer les présentes conformément à une délibération de son conseil municipal en date du 27/11/2020 n° 2020-154

Ci-après désignée la « **Ville de Draguignan** »,

- (2) **ADESTIA**, société par actions simplifiée au capital de 245.797.458 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 428 783 302, dont le siège social est sis 33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris, représentée par André YCHE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **Adestia** »,

La Ville de Draguignan et Adestia, ci-après désignées individuellement une « **Partie** » ou un « **Actionnaire** » et collectivement les « **Parties** » ou les « **Actionnaires** »,

EN PRESENCE DE :

- (3) **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN**, société anonyme d'économie mixte locale, au capital de 3 073 208.74 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 722 850 229, dont le siège social est situé 247 rue Jean Aicard à Draguignan, représentée par Michel PONTE, en sa qualité de Président – Directeur Général,

Ci-après désignée indifféremment la « **SAIEM de Draguignan** » ou la « **Société** »,

- (4) **CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS**, établissement spécial créé par la loi sur les finances du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 180 020 026, représentée par _____, en sa qualité de _____,

Ci-après désignée indifféremment la « **Caisse des dépôts** » ou la « **CDC** »,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A.** La Société est un partenaire privilégié de la Ville de Draguignan, spécialisée dans la construction, la gestion et l'entretien de parcs de logements locatifs, l'aménagement urbain, la réhabilitation et la construction de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et de commerces (pour mise en location ou vente) et, plus généralement, toute opération

immobilière ou d'aménagement menée pour le compte des collectivités locales ou pour son compte propre s'inscrivant dans une visée d'intérêt général. Elle détient 996 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2018.

- B.** ADESTIA est la société filiale à 100 % de CDC Habitat qui détient les participations du groupe dans les sociétés immobilières.
- C.** Aux termes d'un protocole signé le 18 juillet 2019 entre Adestia et la Société (le « **Protocole** »), et sous réserve de la conclusion du présent Pacte, Adestia s'est engagée à acquérir auprès de la Caisse des Dépôts (tel que ce terme est défini ci-après) 80 636 actions de la Société représentant 40% du capital et des droits de vote de la Société (la « **Prise de Participation** »).
- D.** Les tableaux ci-après font apparaître l'actionnariat de la Société à la date des présentes et consécutivement à la Prise de Participation :

	A la date des présentes		Après la Prise de Participation	
	Détention du capital (%)	Nb de titres	Détention du capital (%)	Nb de titres
Ville de Draguignan	39%	79 781	39%	79 781
Ville de Cogolin	10%	21 000	10%	21 000
Ville du Muy	1,2%	2 500	1,2%	2 500
CDC	48,67%	98 105	8,67%	17 469
ADESTIA	-	-	40%	80 636
Autres	1,13%	203	1,13%	203
Total	100%	201 589	100%	201 589

- E.** Les dispositions de l'article 81 de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (la « **Loi Elan** ») imposent aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation (le « **CCH** ») qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux d'appartenir à compter du 1^{er} janvier 2021 à un groupe d'organismes de logement social.
- F.** Pour satisfaire à ces exigences, la Ville de Draguignan et Adestia entendent, dans le respect des règles applicables en droit des sociétés, des règles applicables en droit des sociétés d'économie mixte locales, telles que définies dans le Code Général des Collectivités Territoriales, et des statuts de la Société, organiser et exercer un contrôle conjoint sur la Société au sens des dispositions de l'article L.233-3 III du Code de Commerce afin de permettre à celle-ci de s'adosser au Groupe CDC Habitat / Groupe CDC Habitat Social (tel que ce terme est défini ci-après), qui forme un groupe d'organismes de logement social, au sens de l'article L. 423-1-1 du CCH, constitué d'un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes de logements social.
- G.** La ville de Draguignan et ADESTIA entendent, par les dispositions du présent pacte d'actionnaires, permettre à la SAIEM de poursuivre son développement, dans son rôle d'outil des collectivités locales au service du développement du territoire.

Elles affirment leur volonté de lui permettre à la fois :

- de continuer à développer l'offre de logement neuf ou en acquisition amélioration pour

permettre de satisfaire aux besoins des habitants du territoire,

- d'être l'outil privilégié du projet cœur de ville de Draguignan en investissant dans des opérations d'aménagement urbain et dans des opérations d'acquisition / amélioration ou de démolition reconstruction ayant pour objet de renforcer l'attractivité du cœur de ville,
- de continuer à développer des activités de diverses natures hors du champ de l'habitat, car c'est cette capacité d'une diversité d'intervention qui fait la richesse de la société.

H. Les Actionnaires ont ainsi souhaité conclure le présent pacte d'actionnaires (le « **Pacte** ») afin de déterminer les modalités de gouvernance, de prise de décisions et de transfert des titres de la Société.

Ces modalités devront permettre à la Société d'être contrôlée conjointement par Adestia et la Ville pour de Draguignan que la Société soit considérée comme respectant les conditions d'appartenance de celle-ci au groupe d'organismes de logement social contrôlé par CDC Habitat conformément à l'article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 DEFINITIONS

Les termes utilisés au présent Pacte, dont la première lettre figure en majuscule, ont la signification qui leur est donnée ci-après ou encore dans le Pacte lui-même.

- « **Affilié(e)** » signifie toute personne qui est, directement ou indirectement, Contrôlée, ou se trouve, directement ou indirectement, sous le Contrôle conjoint avec une personne donnée, le terme « **Contrôle** » ayant le sens qui lui est donné à l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- « **Article** » désigne un article du présent Pacte ;
- « **Auteur du Transfert** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.2 ;
- « **Avis de Transfert** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.2 ;
- « **Caisse des Dépôts** » ou « **CDC** » désigne la Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi sur les finances du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 Paris ;
- « **CDC Habitat** » désigne CDC Habitat, société anonyme mixte à directoire et conseil de surveillance au capital de 893.449.600 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168 ;
- « **CDC Habitat Social** » désigne CDC Habitat Social, société anonyme d'habitations à loyers modérés au capital de 163 940 080 €, €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 046 484 ;
- « **Candidat Acquéreur** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.2 ;
- « **Comité de Coordination** » a le sens qui lui est attribué à l'Article 2.3.2 ;
- « **Conseil d'Administration** » désigne le conseil d'administration de la Société ;
- « **Décision Stratégique** » désigne les décisions visées en **Annexe 1** ;
- « **Décision Stratégique Majeure** » désigne les décisions 1), 2) et 3) de l'**Annexe 1** ;
- « **Directeur Général** » désigne le directeur général de la Société ;

- « **Droit de Sortie Conjointe** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.3.1 ;
- « **Droit de Préemption** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.1 ;
- « **Expert Mandaté** » désigne toute personne disposant d'une expertise utile aux travaux du Comité de Coordination, et invitée par au moins deux (2) membres du Comité de Coordination à participer aux réunions dudit Comité pour aider ses membres à mieux comprendre les problématiques sur lesquelles ces derniers sont amenés à délibérer ;
- « **Groupe CDC Habitat** » désigne CDC Habitat et ses Affiliés ;
- « **Groupe CDC Habitat Social** » désigne CDC Habitat Social et ses Affiliés ;
- « **Jour Ouvré** » s'entend d'un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié au sens de l'article L. 3133-1 du Code du travail ;
- « **Membres ADESTIA** » a le sens qui lui est donné à l'Article 2.2.2 ;
- « **Membre CDC** » a le sens qui lui est donné à l'Article 2.2.2 ;
- « **Membres Ville de Draguignan** » a le sens qui lui est donné à l'Article 2.2.2 ;
- « **Notification de Sortie Conjointe** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.3.2 ;
- « **Notification de préemption** » a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.3 ;
- « **Pacte** » signifie le présent pacte d'actionnaires et ses Annexes ;
- « **PMT** » désigne le Plan à Moyen Terme établi par la Société figurant en Annexe 3.
- « **Plan Stratégique de Patrimoine - PSP** » a la signification qui lui est donné à l'article L. 411.9 du CCH
- « **Position Commune** » a le sens qui lui est donné à l'Article 2.3.12 ;
- « **Statuts** » désigne les statuts de la Société, dont une copie figure en **Annexe 6**, et tels qu'ils pourront être modifiés dans le respect des présentes ;
- « **Titres** » signifie (i) toute action et toute valeur mobilière émise ou à émettre donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange,

remboursement, exercice ou par tout autre moyen, à l'attribution de valeurs mobilières représentant ou donnant accès à une quotité du capital social, du boni de liquidation ou des droits de vote, (ii) le droit préférentiel de souscription à une augmentation du capital en numéraire ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation de réserves, et (iii) tout démembrement des titres visés ci-avant ;

« Transfert ou Transférer »

signifie toute mutation à titre gratuit ou onéreux, y compris (i) celle réalisée par voie de fiducie ou de vente aux enchères publique ordonnée par une décision judiciaire, (ii) tout apport, apport partiel d'actif, fusion ou scission et (iii) tout démembrement de propriété, convention de croupier, promesse de vente ou nantissement ou constitution de garantie, toute renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personne(s) dénommée(s) ;

« Titres Transférés »

a le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.2 ;

« Transfert Libre »

a le sens qui lui est donné à l'Article 5.1.1 ;

« Tiers »

désigne toute personne autre qu'une Partie ;

« Vote Majoritaire »

a le sens qui lui est donné à l'Article 2.3.9.

2 GOUVERNANCE

2.1 Organisation Générale

2.1.1 Les Parties conviennent que la Société conservera, pendant toute la durée du Pacte, la forme de société anonyme d'économie mixte locale. Elles affirment par les présentes leur volonté de maintenir la Société comme opérateur local du logement social et comme opérateur du développement local, sur son agglomération.

2.1.2 La Société dispose des organes de gouvernance suivants :

- a) Une assemblée générale, et
- b) Un Conseil d'Administration,

dont les pouvoirs, la composition et les modalités de fonctionnement, comme ceux du Comité de Coordination, sont détaillés ci-après.

2.1.3 Chaque Partie s'engage à respecter les stipulations du Pacte et se porte fort du respect des stipulations du Pacte par les personnes nommées sur sa proposition au sein de l'un quelconque des organes de gouvernance de la Société visés ci-avant.

2.1.4 Les Parties s'engagent à faire prévaloir les stipulations de ce Pacte sur d'éventuelles clauses contradictoires des Statuts et, le cas échéant et dans la mesure du possible, à apporter à ces clauses les modifications correspondantes.

2.1.5 La Société intervenant aux présentes prend acte des stipulations du Pacte.

2.2 Conseil d'Administration

Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration

2.2.1 Le Conseil d'Administration est composé de [dix (10)] membres (chacun étant un « **Administrateur** ») auxquels s'ajoutent deux représentants élus des locataires.

2.2.2 Les Parties s'engagent à voter afin qu'au plus tard le 31 décembre 2020, et pendant toute la durée du Pacte :

- a) deux (2) Administrateurs soient désignés parmi les candidats proposés par ADESTIA (les « **Membres ADESTIA** ») ;
- b) quatre (4) Administrateurs soient désignés parmi les candidats proposés par la Ville de Draguignan (les « **Membres de la Ville de Draguignan** ») ; et
- c) un (1) Administrateur soit désigné parmi les candidats proposés par la CDC (le « **Membre CDC** »)

2.2.3 Chaque Partie s'engage à faire en sorte que les Administrateurs désignés sur sa proposition votent, après discussion entre les Parties, afin que, pendant toute la durée du Pacte le mandat de Président de la Société soit confié à la Ville de Draguignan et que le mandat de directeur général de la Société (le « **Directeur Général** ») soit confié à une personne proposée par la Ville de Draguignan.

2.2.4 La révocation par le Conseil d'Administration du Président du Conseil d'Administration ou du Directeur Général de la Société ne pourra intervenir qu'après

discussion préalable entre les Parties (leur remplaçant étant nommé dans le respect des principes énoncés à l'Article 2.2.3).

- 2.2.5 Les règles de convocation du Conseil d'Administration, de représentation en Conseil d'Administration, de quorum et de majorité relatives aux délibérations du Conseil d'Administration sont détaillées dans les Statuts.

2.3 Comité de Coordination

- 2.3.1 Les Parties souhaitent mettre en œuvre une politique commune vis-à-vis de la Société et entendent ainsi exercer un contrôle conjoint sur celle-ci au sens de l'article L.233-3 III du Code de commerce. Pour leur permettre de définir ensemble et de poursuivre d'un commun accord la stratégie de la Société, les Parties se sont engagées à constituer un Comité de Coordination conformément aux stipulations ci-après détaillées.

Composition et fonctionnement du Comité de Coordination

- 2.3.2 Les Parties s'engagent à mettre en place un comité de coordination composé de trois (3) membres personnes physiques, choisis ou non parmi les Administrateurs, dont deux (2) membres nommés par la Ville de Draguignan et un (1) membre nommé par Adestia (le « **Comité de Coordination** »).
- 2.3.3 Chaque Partie aura la faculté de remplacer le ou les membres du Comité de Coordination nommés sur sa proposition, sous réserve d'en avoir notifié l'autre Partie en temps utile.
- 2.3.4 Le Comité de Coordination se réunira au minimum quatre (4) fois par an et avant chaque réunion du Conseil d'Administration sur convocation du Directeur Général. Le Comité de Coordination pourra également être réuni par le Directeur Général, si les circonstances l'exigent, à la demande de l'un quelconque de ses membres.

Lorsque le Comité de Coordination est convoqué à la demande d'un de ses membres, ce dernier devra accompagner sa demande de l'ordre du jour sur lequel il souhaite que le Comité de Coordination se réunisse, le Directeur Général ne pouvant refuser de faire droit à une telle demande que pour motif légitime (ordre du jour imprécis, sujet déjà discuté, incompétence du Comité de Coordination, etc.). Le Directeur Général disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à un (1) mois, qu'il appréciera selon l'urgence de la demande, à compter de la réception de la demande pour convoquer le Comité de Coordination sur ledit ordre du jour.

- 2.3.5 Les convocations sont faites par tous moyens écrits (y compris par courriel). Elles sont adressées aux Parties et mentionnent l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de réunion du Comité de Coordination. La réunion peut être organisée par vidéoconférence ou par tous autres moyens appropriés de télécommunication.
- 2.3.6 Le Comité de Coordination ne se tient valablement qu'en présence du membre nommé par Adestia et d'au moins un des membres nommés par la Ville de Draguignan. Le Directeur Général ainsi que les Experts Mandatés (le cas échéant) assistent aux réunions du Comité de Coordination sans voix délibératives. S'il en fait la demande, en raison de son expertise en financement du logement social, un Membre CDC (ou toute personne à laquelle celui-ci aurait donné pouvoir pour le représenter) sera également invité, sans voix délibérative, à toutes les réunions du Comité de Coordination. En outre, en cas d'étude par le Comité de Coordination d'opérations mixtes, d'opérations de développement économique, d'opérations

d'aménagement ou d'opérations ne comprenant pas de logement, le Membre CDC sera bienvenu pour apporter son expertise en la matière, notamment pour analyser l'opportunité et la faisabilité technique, juridique et financière du projet.

- 2.3.7 Chaque membre du Comité de Coordination pourra donner pouvoir à un des autres membres du Comité de Coordination aux fins de le représenter au sein du Comité de Coordination.
- 2.3.8 Les membres du Comité de Coordination désignent le président de séance en début de séance. Chaque membre du Comité de Coordination, qu'il soit présent ou représenté, dispose d'une voix.
- 2.3.9 Les décisions du Comité de Coordination donnent lieu à l'établissement de compte rendu reprenant la position de chacun des membres présents ou représentés ainsi que des personnes éventuellement invitées (Experts Mandatés, Membre CDC) sur le sens des votes à exprimer en Conseil d'Administration ou en assemblée générale de la Société. Les comptes rendus indiquent, pour chaque point à l'ordre du jour du Conseil d'Administration ou de l'assemblée générale de la Société si les membres du Comité de Coordination sont parvenus à une Position Commune (tel que définie à l'article 2.3.12 ci-dessous) sur le sens des votes à exprimer ou, à défaut, le sens du vote de la majorité simple des membres du Comité de Coordination présents ou représentés (le « **Vote Majoritaire** »).
- 2.3.10 Chaque compte rendu doit être établi et adressé par le président de séance dans les trois (3) Jours Ouvrés suivant la réunion du Comité de Coordination, par tout moyen écrit, aux Parties.

Délibérations du Comité de Coordination

- 2.3.11 Les Parties s'engagent à se concerter dans les conditions ci-après détaillées avant d'exprimer, ou de faire exprimer par leurs représentants, leur vote en Conseil d'Administration ou en assemblée générale de la Société.
- 2.3.12 Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts afin que les membres du Comité de Coordination parviennent à un accord unanime sur le sens des votes à exprimer pour chaque Décision Stratégique fixée à l'ordre du jour du Conseil d'Administration ou de l'assemblée générale de la Société concernée (une « **Position Commune** »).
- 2.3.13 Si, à l'occasion d'une réunion du Comité de Coordination, celui-ci ne parvient pas à une Position Commune sur le sens des votes à exprimer pour une Décision Stratégique à l'ordre du jour du Conseil d'Administration ou de l'assemblée générale de la Société concernée (un « **Blocage** »), le Comité de Coordination se réunit de nouveau, dans un délai de cinq (5) jours (à compter de la première réunion du Comité de Coordination), pour tenter de résoudre la situation de Blocage, à moins que les membres du Comité de Coordination ne décident dès la première réunion qui n'aurait pu permettre d'aboutir à une Position Commune de recourir directement à la réunion de concertation définie à l'article 2.3.14.
- 2.3.14 Si à l'issue de cette seconde réunion du Comité de Coordination, celui-ci n'est toujours pas parvenu à résoudre la situation de Blocage, les représentants légaux des Parties, ou les personnes mandatées par eux, se réunissent dans un délai de huit (8) jours (à compter de ladite réunion du Comité de Coordination) et se concertent de bonne foi pour tenter de résoudre la situation de Blocage.

- 2.3.15 Si à l'issue de la seconde réunion du Comité de Coordination (tenue conformément à l'Article 2.3.13) ou de la réunion entre les représentants légaux des Parties (tenue conformément à l'Article 2.3.14) une Position Commune est arrêtée relativement à la ou aux Décisions Stratégiques faisant l'objet d'un Blocage, les Parties s'engagent à voter lors de l'assemblée générale de la Société concernée, ou à ce que les Administrateurs désignés sur leur proposition votent lors du Conseil d'Administration concerné, conformément à la Position Commune.
- 2.3.16 Sous réserve des stipulations de l'Article 2.3.17 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, si à l'occasion de la réunion entre les représentants légaux des Parties, ces derniers ne parviennent pas à résoudre la situation de Blocage, les Parties seront libres d'exprimer et de faire exprimer leur vote librement, lors du Conseil d'Administration ou de l'assemblée générale de la Société concernée, et la Décision Stratégique concernée pourra être prise ou mise en œuvre nonobstant le Blocage, les stipulations de l'Article 6 trouvant le cas échéant application compte tenu de la mésentente entre les Actionnaires sur l'exécution du Pacte.
- 2.3.17 Si le Blocage porte sur une Décision Stratégique Majeure, la décision concernée ne sera pas prise et sera abandonnée, étant précisé qu'en cas de Blocage relatif à l'approbation (et/ou la modification) du PMT, ou l'approbation (et/ou la modification) du Budget, afin de permettre à la Société de continuer de fonctionner, le dernier PMT et/ou Budget approuvé par le Conseil d'Administration sera reconduit, avec pour seuls ajustements (i) les éléments spécifiquement approuvés par le Conseil d'Administration et/ou (ii) les éléments destinés à refléter l'évolution dans le temps des conditions externes (ne relevant pas de l'appréciation ou de la détermination de l'une des Parties ou de ses représentants au sein des organes de la Société).

3 FINANCEMENT - ACCOMPAGNEMENT

- 3.1 Adestia s'engage à assurer le financement du PMT sous forme de prêts d'associés dans la limite d'un apport maximum de quatre millions trois cent mille (4 300 000) euros.
- 3.2 Lesdites sommes seront mises à la disposition de la Société par Adestia sous forme d'avances en comptes courants ou prêts à durée déterminée dans le respect des dispositions relatives aux règles de sous-capitalisation et de déductibilité des intérêts étant entendu que lesdites sommes porteront intérêt à un taux égal au Livret A (avec un plancher à zéro) augmenté d'une marge de cent-cinquante (150) points de base étant précisé que la nécessité de mobiliser un tel financement et ses modalités pratiques seront discutées de bonne foi entre les Parties.
- 3.3 Dans l'éventualité où la Société envisagerait de réaliser une émission d'actions sur la durée du PMT, les Actionnaires pourront participer à toute émission d'actions de la Société, de manière à maintenir leur pourcentage de participation au capital social de la Société dans la limite de l'apport maximum prévu à l'article 3.1.

Les Actionnaires feront en sorte que la CDC puisse souscrire simultanément à une émission de titres à des conditions financières identiques de manière à lui permettre

de conserver le pourcentage de capital qu'elle détenait avant la réalisation de l'émission.

4 ORGANISATION DE LA SOCIETE – GIE DU GROUPE CDC HABITAT

- 4.1 La SAIEM de Construction de Draguignan assure grâce à ses salariés, l'ensemble des missions de gestion locative, de gestion des charges locatives, de comptabilité et d'arrêté des comptes, de maîtrise d'ouvrage des opérations de développement de son patrimoine comme des opérations de gros travaux sur son parc existant, de gestion administrative et financière. Les parties entendent maintenir cette organisation afin de conserver cette proximité de gestion, gage de la cohérence de l'action de la SAIEM sur son territoire
- 4.2 Dans l'hypothèse où des besoins différents seraient exprimés par la Société, Adestia s'engage à faciliter et à faire le nécessaire pour permettre l'adhésion de la Société aux GIE constitués au sein du Groupe CDC Habitat afin que celle-ci puisse bénéficier des compétences de ces GIE.
- 4.3 La définition des missions concernées relèvera de la seule décision de la Société, en fonction de ses objectifs propres et suivant une définition des activités qu'elle entendra retenir.

5 TRANSFERTS DE TITRES

5.1 Transferts Libres

5.1.1 Nonobstant toutes autres stipulations du Pacte, les Transferts de Titres visés ci-dessous ne seront pas soumis au Droit de Préemption ni au Droit de Sortie Conjointe (les « **Transferts Libres** ») :

- a) tout Transfert de Titres à CDC Habitat ou à une filiale de CDC Habitat au sens de l'article L233-1 du Code de Commerce ;
- b) le Transfert d'une action de la Société à chaque Administrateur en application des Statuts.

5.1.2 Si l'une des Parties envisage de procéder à un Transfert Libre, et que ledit Transfert Libre est soumis à l'autorisation ou à l'agrément du Conseil d'Administration en vertu de la loi ou des Statuts, l'autre Partie s'engage à faire en sorte que les Administrateurs désignés sur sa proposition, votent en faveur de l'agrément dudit Transfert Libre lors de la réunion du Conseil d'Administration tenue à cet effet.

5.1.3 Tout Transfert Libre fera l'objet d'une notification préalable par la Partie souhaitant procéder audit Transfert Libre, au moins cinq (5) jours avant la date prévue pour le Transfert.

5.2 Droit de Préemption

5.2.1 Chaque Partie souhaitant procéder à un Transfert de Titres de la Société consent à l'autre Partie un droit de préemption portant sur l'ensemble des Titres qu'elle souhaite Transférer (le « **Droit de Préemption** ») ; étant précisé que les Parties s'interdisent de procéder à un Transfert dont la rémunération ou la contrepartie ne serait pas exprimé et payable exclusivement en numéraire.

5.2.2 Toute Partie souhaitant Transférer tout ou partie de ses Titres autrement qu'à l'occasion d'un Transfert Libre (l' « **Auteur du Transfert** ») s'engage à notifier ce projet de Transfert à l'autre Partie (le « **Bénéficiaire** ») avec les indications suivantes :

- a) le nom (ou la dénomination sociale) et l'adresse (ou le siège social) du cessionnaire envisagé (le « **Candidat Acquéreur** »), l'identité de la ou des personnes Contrôlant directement et de façon ultime le Candidat Acquéreur (s'il ne s'agit pas d'une personne physique) ;
- b) le nombre de Titres dont le Transfert est envisagé (les « **Titres Transférés** ») par l'Auteur du Transfert ;
- c) le prix offert (ainsi que le cas échéant les modalités d'ajustement ou de restitution de ce prix) et les conditions de paiement auxquelles le Transfert doit être effectué ;
- d) les autres modalités de l'opération envisagée, telles que les engagements de garantie ;

cette notification étant ci-après désignée l' « **Avis de Transfert** ».

5.2.3 Le Bénéficiaire disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de l'Avis de Transfert pour adresser à l'Auteur du Transfert une notification (la « **Notification de Prémption** »), indiquant (i) siil souhaite acquérir les Titres Transférés aux mêmes conditions de prix et de paiement que celles offertes par le Candidat Acquéreur ou (ii) si il renonce à exercer son Droit de Prémption. Le Transfert des Titres Transférés au Bénéficiaire sera fait sous la seule garantie que l'Auteur du Transfert est propriétaire des Titres Transférés et que ces Titres Transférés sont libres de toute charge.

A défaut de communication par le Bénéficiaire de la Notification de Prémption dans le délai ci-dessus, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé à son Droit de Prémption relatif à l'Avis de Transfert concerné.

Par exception, ce délai est étendu pour la Ville de Draguignan qui pourra exercer sa Notification de Prémption dans un délai de trente (30) jours à compter de la réunion de son plus prochain conseil municipal programmé au moins vingt jours après la notification de l'Avis de Transfert.

5.2.4 Le Droit de Prémption ne pourra être valablement exercé que si il porte sur la totalité des Titres Transférés, étant toutefois précisé que si l'exercice du Droit de Prémption avait pour effet de conférer aux collectivités territoriales et à leurs groupements plus de 85% du capital de la Société, la Ville de Draguignan sera autorisée à se substituer tout Tiers pour l'acquisition du nombre de Titres lui faisant excéder ce seuil, aux mêmes conditions que celles décrites dans cet Article 5.2. Dans ce cas, les Parties s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément du ou des Transferts réalisés au profit du ou des Tiers ainsi substitués.

5.2.5 L'exercice du Droit de Prémption ne pourra pas non plus avoir pour effet d'amener la part de capital détenue par les collectivités et leurs groupements visées à l'article L. 1521-1 du Code général des collectivités territoriales en dessous de la majorité du capital social de la Société, conformément aux dispositions des articles L. 1522-1 et

L. 1522-2 du même code. Si tel devait être le cas, le Droit de Prémption ne pourra être exercé que dans cette limite.

- 5.2.6 A défaut d'exercice du Droit de Prémption par le Bénéficiaire dans le délai susvisé, l'Auteur du Transfert pourra librement Transférer les Titres Transférés au Candidat Acquéreur, mais uniquement aux conditions et prix figurant dans son Avis de Transfert et au plus tard soixante (60) jours après l'expiration du délai de trente (30) jours visé à l'Article 5.2.3, à défaut de quoi la procédure visée aux Articles 5.2.2 et 5.2.3 ci-dessus devra être mise en œuvre à nouveau.
- 5.2.7 En cas d'exercice du Droit de Prémption par le Bénéficiaire, le transfert de propriété des Titres Transférés interviendra au profit du Bénéficiaire dans un délai de trente (30) jours à compter de la Notification de Prémption (augmenté, le cas échéant, de tout délai nécessaire à l'obtention des autorisations administratives et réglementaires éventuellement requises). A la date dudit Transfert, l'Auteur du Transfert remettra au Bénéficiaire un ordre de mouvement relatif aux Titres Transférés valablement établi et dûment signé contre paiement du prix des Titres Transférés ; étant précisé qu'en cas d'exercice par la Ville de Draguignan de son Droit de Prémption sur l'ensemble des Titres de la Société détenus par Adestia, la ville de Draguignan se porte fort du remboursement des créances détenues par Adestia sur la Société, concomitamment au Transfert de ses Titres de la Société par Adestia.

5.3 Droit de Sortie Conjointe Proportionnel

- 5.3.1 A défaut d'exercice par le Bénéficiaire de son Droit de Prémption, celui-ci disposera d'un droit de sortie conjointe proportionnel (le « **Droit de Sortie Conjointe** ») selon lequel il aura la faculté de Transférer au Candidat Acquéreur un nombre de Titres déterminé conformément aux stipulations de l'Article 5.3.3.
- 5.3.2 Le Bénéficiaire disposera alors d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de l'Avis de Transfert concerné, pour notifier à l'Auteur du Transfert, avec copie à la Société, sa décision d'exercer son Droit de Sortie Conjointe (la « **Notification de Sortie Conjointe** »), laquelle emportera automatiquement renonciation par le Bénéficiaire à son Droit de Prémption relatif aux Titres Transférés concernés.

Par exception, si le Bénéficiaire est la Ville de Draguignan, celle-ci pourra exercer sa Notification de Prémption dans un délai de trente (30) jours à compter de la réunion de son plus prochain Conseil Municipal programmé au moins vingt jours après la notification de l'Avis de Transfert.

- 5.3.3 En cas de Notification de Sortie Conjointe, l'Auteur du Transfert se porte fort et s'engage à acquérir ou faire acquérir par le Candidat Acquéreur auprès du Bénéficiaire a un nombre de Titres correspondant au plus au *pro rata* du nombre de Titres Transférés par l'Auteur du Transfert rapporté à la totalité des Titres de la Société détenues par ce dernier.

Par exception, l'exercice du Droit de Sortie Conjointe ne pourra pas avoir pour effet d'amener la part de capital détenue par les collectivités et leurs groupements visées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales à un seuil supérieur à 85 % ou à leur faire perdre la majorité du capital social de la Société conformément aux dispositions des articles L. 1522-1 et L. 1522-2 du même code. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Droit de Sortie Conjointe ne pourra être exercé que dans les limites légales ci-dessus énoncées.

- 5.3.4 A défaut d'envoi d'une Notification de Sortie Conjointe par le Bénéficiaire dans le délai et aux conditions précitées, ce dernier sera réputé avoir renoncé à son Droit de Sortie Conjointe.
- 5.3.5 Le Transfert des Titres en application du Droit de Sortie Conjointe interviendra concomitamment et aux mêmes conditions (notamment de prix) que le Transfert des Titres de l'Auteur du Transfert auprès du Candidat Acquéreur. Il est précisé, en tant que de besoin, qu'en cas de Notification de Sortie Conjointe, l'Auteur du Transfert ne pourra en aucun cas Transférer ses Titres si le Transfert des Titres du Bénéficiaire en application du Droit de Sortie Conjointe n'intervient pas concomitamment.
- 5.3.6 En cas de Transfert par le Bénéficiaire de plus de cinquante pourcent (50%) de ses Titres de la Société en application de son Droit de Sortie Conjointe, l'Auteur du Transfert s'engage à faire en sorte que le prorata des créances détenues par le Bénéficiaire sur la Société soit remboursée concomitamment audit Transfert.

5.4 Adhésion au Pacte

Les Parties s'interdisent de Transférer tout ou partie de leur Titres de la Société sans que le bénéficiaire du Transfert n'ait expressément accepté par écrit et selon la forme figurant en **Annexe 4** d'être tenu de toutes les obligations résultant du Pacte et de s'y soumettre dans les mêmes conditions que s'il en avait été initialement signataire en la même qualité que la Partie lui ayant Transféré ses Titres.

6 **ENGAGEMENTS SPECIFIQUES DE LA VILLE DE DRAGUIGNAN/DROIT DE SORTIE TOTALE**

- 6.1 La Ville de Draguignan et Adestia se sont rapprochées aux fins de construire un partenariat solide, pour définir ensemble la stratégie de la Société, partenariat qui se matérialise, notamment, par la recherche d'un consensus des Actionnaires sur les Décisions Stratégiques. La stratégie de la Société est ainsi déterminée conjointement, dans le cadre d'une procédure de concertation décrite à l'Article 2.3. En cas de mésentente persistante entre les Actionnaires sur l'exécution du Pacte et pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée et à l'issue de laquelle plus de deux (2) Décisions Stratégiques sont prises nonobstant un Blocage (conformément aux stipulations de l'Article 2.3.16 et sans préjudice des stipulations de l'Article 2.3.17) au cours d'une période de vingt-quatre (24) mois glissants, alors, la Ville de Draguignan consent à Adestia une promesse d'achat au titre de laquelle la Ville de Draguignan s'engage irrévocablement et dans les conditions ci-après détaillées, à acquérir ou faire acquérir l'intégralité des Titres détenus par Adestia (la « **Promesse d'Achat** »).
- 6.2 Adestia accepte la Promesse d'Achat en tant que promesse seulement, sans obligation de la lever.
- 6.3 Adestia pourra exercer la Promesse d'Achat en notifiant sa décision à la Ville de Draguignan (la « **Notification d'Exercice de la Promesse** ») pendant une période de quatre-vingt-dix (90) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la seconde des Décisions Stratégiques visées à l'Article 6.1 aura été prise ; étant précisé que ladite Décision Stratégique ne pourra pas être mise en œuvre avant la réalisation du Transfert des Titres de la Société détenus par Adestia en application de la Promesse d'Achat. La Notification d'Exercice de la Promesse indiquera le prix auquel Adestia propose de Transférer ses Titres à la Ville de Draguignan. Si Adestia n'exerce pas la Promesse d'Achat, ladite décision stratégique pourra être mise en œuvre.

- 6.4 A défaut d'accord entre les Parties relativement au prix de Transfert des Titres objet de la Promesse d'Achat dans un délai de trente (30) jours à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse, le prix de Transfert desdits Titres sera déterminé aux termes de la Procédure d'Expertise visée à l'Article 7.
- 6.5 Le paiement du prix et la remise des ordres de mouvement dûment signés relativement au Transfert des Titres de la Société détenus par Adestia devront intervenir au plus tard dans un délai de huit (8) mois à compter de (i) la Notification d'Exercice de la Promesse, en cas d'accord relativement au prix de Transfert des Titres objet de la Promesse d'Achat, ou (ii) de la notification par l'expert de ses conclusions au titre de la Procédure d'Expertise, en cas de désaccord relativement au prix de Transfert des Titres objet de la Promesse d'Achat (étant précisé toutefois que ces délais seront augmentés de tout délai nécessaire à l'obtention des autorisations administratives, légales et réglementaires éventuellement requises).
- 6.6 Le cas échéant, Adestia s'engage expressément à voter ou à faire voter favorablement au Conseil d'Administration toute demande d'agrément de Transfert proposée par la Ville de Draguignan en application du présent Article 6.
- 6.7 En cas de Transfert par Adestia de ses Titres de la Société dans le cadre de l'exercice de la Promesse d'Achat, la Ville de Draguignan s'engage à faire en sorte que l'intégralité des créances détenues par Adestia dans la Société soit remboursée ou transférée concomitamment audit Transfert.

7 PROCEDURE D'EXPERTISE

- 7.1 En cas de désaccord relatif au prix de Transfert des Titres dans le cadre de l'exercice du présent Pacte, ledit prix de Transfert sera fixé par un expert agissant en tant que tiers expert au sens de l'article 1843-4 du Code civil (la « **Procédure d'Expertise** »).
- 7.2 L'expert sera désigné d'un commun accord entre les Parties dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'envoi, par lettre recommandée avec accusé de réception, par l'une des Parties à l'autre Partie d'une notification de désaccord sur le prix.
- 7.3 A défaut d'accord dans ce délai, l'expert sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Draguignan à la requête de la Partie la plus diligente, chacune des Parties ayant la faculté d'être entendue.
- 7.4 A cet effet, dans un délai de dix (10) jours à compter de sa désignation, l'expert devra réunir les Parties afin qu'elles exposent leurs prétentions de manière contradictoire.
- 7.5 L'expert devra déterminer le montant du prix de Transfert des Titres et le notifier par écrit aux Parties au plus tard dix (10) jours après leur audition.
- 7.6 Les conclusions de l'expert seront définitives, lieront les Parties et seront insusceptibles de recours, sauf erreur manifeste.
- 7.7 Le montant des frais de l'expert sera réparti à parts égales entre les Parties.
- 7.8 Dans le cadre de la Procédure d'Expertise, les Parties s'engagent à communiquer à l'expert l'ensemble des informations, notamment comptables et financières, nécessaires à l'exécution de sa mission.

8 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

- 8.1.1 Il est rappelé que l'activité de la Société relève de dispositions législatives et réglementaires dissociant les résultats de l'activité agréée (le logement social) du reste de son activité. La distribution de dividendes est ainsi plafonnée par la loi pour l'activité agréée et libre pour le reste.
- 8.1.2 Lors de la définition du PMT, au vu des comptes prévisionnels et des informations communiquées par la Société et pour autant que les besoins en financement du PMT soient suffisants, les Parties prévoient d'évaluer l'opportunité d'une distribution de dividendes en fonction de la situation financière de la Société et de la trésorerie nécessaire pour les projets qu'elle compte mener. Une distribution annuelle du résultat distribuable aux Actionnaires pourra être assurée.
- 8.1.3 Sur la durée du PMT, les parties privilégient l'utilisation du résultat annuel de l'activité agréée pour permettre le financement du plan d'affaires plutôt que la distribution sous forme d'un dividende aux actionnaires.
- 8.1.4 Les Parties s'engagent à ne pas distribuer de dividendes sur plus de 15% des résultats tirés de l'activité non agréée de la Société.
- 8.1.5 S'il était constaté au cours de l'exercice clos un résultat exceptionnel résultant de la plus-value de cession des actifs immobiliers ne relevant pas de son activité agréée, ou des participations détenant des actifs immobiliers de la Société et pour autant que les besoins en financement du PMT soient suffisants, les Parties pourront procéder au versement d'un dividende exceptionnel.

9 DROIT D'INFORMATION

9.1 Reporting

Il sera communiqué aux Parties, à compter de l'entrée en vigueur du présent Pacte et pour la durée du Pacte, les informations et documents visés en **Annexe 2** dans les délais qui y sont stipulés.

9.2 Droit d'Audit

Chaque Partie bénéficiera à tout moment du droit de mener à ses frais un audit financier, juridique, comptable et/ou opérationnel de la Société dans des conditions ne portant pas préjudice aux activités de la Société et sous réserve :

- d'un préavis de dix (10) Jours Ouvrés notifié à la Société et à l'autre Partie, et
- de l'obtention de l'accord de la Société, qui ne pourra le refuser que pour juste motif.

Cette demande devra être adressée à la Société et à l'autre Partie avec indication notamment de l'identité des personnes chargées de l'audit, de la liste des documents

dont la consultation est demandée, de la date, du lieu, de l'heure et de la durée de l'audit.

Chaque Partie s'engage à ce que les auditeurs qu'elle diligente signent, préalablement à la réalisation de l'audit, un accord de confidentialité avec la Société.

Aucun document ou copie de document de la Société ne pourra être emporté par les auditeurs ni leur être adressé sans l'autorisation de la Société.

Les résultats et conclusions de l'audit ainsi diligenté, ainsi que toute information ou tout élément communiqué(e) ou obtenu(e) dans le cadre de l'audit, seront gardés strictement confidentiels par la Partie en ayant fait la demande, laquelle ne pourra pas les divulguer ou communiquer à un quelconque Tiers, de quelque façon que ce soit, sauf accord préalable écrit de l'autre Partie ou sauf dans le cadre d'un contentieux.

Par dérogation à ce qui précède, l'autre Partie et la Société pourront, à tout moment et sur simple demande de leur part, obtenir une copie des résultats et conclusions de l'audit.

10 STIPULATIONS GENERALES

10.1 Déclarations et garanties des Parties

10.1.1 Chacune des Parties déclare et garantit :

- a) qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le présent Pacte et accomplir l'ensemble de ses obligations au titre du Pacte,
- b) qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Pacte, et
- c) qu'elle agira selon toutes procédures légales ou réglementaires qui lui seront applicables.

10.1.2 En outre, la Société déclare et garantit :

- a) qu'elle est régulièrement propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de ses comptes sociaux,
- b) qu'elle n'est partie à aucun contentieux judiciaire ou administratif d'un montant supérieur à 150 000 euros, autres que ceux communiqués à ADESTIA antérieurement à la signature du présent pacte
- c) qu'elle n'a connaissance d'aucun évènement de nature à affecter de façon significative la valeur des immeubles lui appartenant, et
- d) qu'elle n'a connaissance d'aucune situation relative à son patrimoine représentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens.

10.2 Renonciation

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du Pacte, à quelque moment que ce soit, n'affectera en aucun cas son droit à la faire exécuter ultérieurement. Aucune renonciation par une Partie à invoquer un

manquement ou une condition portant sur un quelconque engagement, déclaration ou garantie stipulé dans le Pacte ne sera valable à moins d'être faite par écrit.

10.3 **Nullité**

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Pacte serait déclarée nulle ou sans effet pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Pacte poursuive ses effets sans discontinuité.

10.4 **Notifications**

Toute notification pour les besoins du Pacte sera faite par écrit et signée par ou pour le compte de la Partie dont elle émane et sera adressée par lettre remise en main propre contre reçu ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (étant précisé que toute notification faite par une Partie à une autre Partie devra nécessairement être adressée également à la Société), et sera réputée avoir été reçue à la date du reçu ou de la première présentation par les services postaux.

Pour les besoins des notifications dans le cadre du Pacte, les adresses des Parties sont celles figurant en tête des présentes.

10.5 **Intégralité de l'accord**

Le Pacte constitue l'intégralité des accords et engagements conclus entre les Parties relativement aux opérations visées dans le Pacte. Le Pacte remplace toutes les négociations, discussions, correspondances, communications, accords et engagements antérieurs entre les Parties, relatifs à l'objet du Pacte (à l'exception des dispositions des Statuts et du Protocole).

10.6 **Entrée en vigueur – Durée – Modifications**

10.6.1 Le Pacte entre en vigueur à compter de la date de la Prise de Participation.

10.6.2 Le Pacte est conclu pour une durée de dix (10) ans. Le Pacte pourra ensuite être renouvelé pour une période additionnelle de cinq (5) ans, après concertation et accord de toutes les Parties.

10.6.3 Toute Partie cessera de plein droit de bénéficier et d'être liée par les stipulations du Pacte à compter du jour où ladite Partie cessera de détenir des Titres de la Société (sauf en ce qui concerne les obligations des Parties non encore pleinement exécutées à la date où l'une des Parties cesserait de détenir des Titres dans la Société).

10.6.4 Le présent Pacte ne pourra être modifié que par accord écrit signé par chacune des Parties.

10.7 **Confidentialité**

10.7.1 Sous réserve des dispositions légales et réglementaires leur imposant la divulgation (incluant notamment les communications requises par les actionnaires du collège public à leurs organes délibérants), les Parties s'obligent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du pacte ou de nature à en assurer la pleine efficacité.

10.7.2 Les Parties s'interdisent, en outre, de communiquer à qui que ce soit, toute information comptable, financière, technique, sociale, commerciale ou autre concernant la Société qui lui seront remises ou dont ils auraient ou pourraient avoir connaissance à l'occasion de l'exécution du pacte.

10.7.3 Tout communiqué ou annonce relative au pacte ou à son contenu devra faire l'objet d'un accord écrit préalable de chacune des Parties.

10.7.4 Les Parties seront liées par les obligations de confidentialité stipulées ci-dessus aussi longtemps que les informations concernées ne seront pas devenues publiques.

10.8 **Imprévisions**

Les Parties renoncent expressément et irrévocablement au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

10.9 **Ayants-droits**

Le Pacte liera valablement et bénéficiera aux ayants droit de chacune des Parties.

10.10 **Réparation**

La violation de l'un quelconque des engagements ou obligations énumérés au présent Pacte pouvant être la cause d'un préjudice irréparable occasionné aux Parties qui ne serait pas adéquatement compensé par l'allocation de dommages-intérêts, s'il se commet ou menace de se commettre une violation de l'un quelconque desdits engagements ou obligations, les Parties seront en droit d'obtenir, conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code Civil, une exécution forcée, une exécution en nature ou de requérir toute mesure conservatoire ayant vocation à prévenir ou réparer ladite violation, sans préjudice des droits à dommages et intérêts.

10.11 **Conventions de vote**

Les Parties déclarent que les conventions de vote résultant des stipulations du Pacte ont été conclues pour la durée du Pacte et dans le respect de l'intérêt social de la Société.

10.12 **Loi applicable - Litiges**

Le présent Pacte est régi par le droit français.

Tout litige résultant des présentes sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Draguignan.

SIGNATURES

Fait à Draguignan, le _____ 2020, en quatre (4) exemplaires originaux :

Pour la **Ville de Draguignan**

Nom: Richard STRAMBIO
Fonction: Maire



.....

Pour **ADESTIA**

Nom: André YCHE

.....

Pour la **SAIEM DE DRAGUIGNAN**

Nom: Michel PONTE
Fonction: Président

.....

Pour la **Caisse des Dépôts et Consignations**

Nom: _____
Fonction: _____

.....

ANNEXE 1

Décisions Stratégiques

- 1) L'approbation et la modification du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ;
- 2) L'approbation et la modification du Plan à Moyen Terme (PMT) et du Budget ;
- 3) Toute décision d'agrément d'un tiers pressenti pour acquérir ou souscrire des Titres de la Société autre que ceux prévus à l'article 3.5 du présent pacte ;
- 4) L'approbation des comptes sociaux de la Société ;
- 5) Toute décision ou proposition de distribution par la Société aux actionnaires de la Société, de quelque nature que ce soit, et notamment toute distribution de dividendes, réserves, report à nouveau ou primes d'émission ;
- 6) Toute prise ou cession de toute participation (incluant toute souscription), directe ou indirecte, dans toute société, toute joint-venture ou groupement d'intérêt économique, groupement ou organisme créé ou à créer ;
- 7) Toute décision d'investissement, de désinvestissement et de financement par la Société non prévue au budget ou au PMT et d'un montant unitaire supérieur à 1 500 000 €, notamment toute décision relative à la construction, au développement, à la réalisation de travaux majeurs et au financement d'un actif immobilier et la conclusion de tout prêt, emprunt, crédit ou avance ;
- 8) La conclusion, la résiliation ou la modification par la Société de tout contrat important non prévu au budget entre un Tiers et la Société, dont le revenu, les charges ou engagements pour la Société excèdent un montant unitaire ou cumulé sur un an de 150 000 € ;
- 9) Sauf cas d'urgence motivée, la conclusion, en cas de litige, de toute transaction ou tout compromis, pour un montant unitaire excédant 100 000 €.
- 10) Toute modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration institué par le Conseil d'Administration ;

ANNEXE 2

Reporting - Communication d'informations aux Actionnaires

- (a) Au plus tard trente (30) jours avant la clôture de chaque exercice social, le projet de budget annuel de la Société pour l'exercice social suivant ;
- (b) Au plus tard dans les cent quatre-vingt (180) jours suivant la clôture de chaque exercice social, les comptes sociaux (bilans, comptes de résultats, tableau de trésorerie et annexes) de la Société, certifiés et audités, accompagnés d'un comparatif (a) par rapport au budget pour l'année concernée et (b) avec l'exercice fiscal précédent, ainsi que le rapport de gestion ;
- (c) Au plus tard dans les soixante (60) jours suivant la fin de chaque semestre, les comptes sociaux semestriels (sans qu'ils soient nécessairement certifiés) de la Société (comprenant un compte de résultat détaillé, un bilan et un tableau de trésorerie ainsi qu'un commentaire sur l'activité de la Société) ;
- (d) Au plus tard quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque mois, une information mensuelle sur les indicateurs clés de performance, à savoir :
- Indicateurs financiers (Trésorerie)
 - Indicateurs d'activité (vacance, impayés, investissements et dépenses courantes sur le parc, masse salariale, etc.)
- (e) Dans les meilleurs délais à compter de sa survenance ou de sa réalisation, tout fait, événement ou élément susceptible d'entraîner une modification significative de la situation financière de la Société.

ANNEXE 3

Plan à Moyen Terme

Le Plan Moyen à Terme est établi sur une durée de 10 années (de 2020 à 2029).

Sur la période 2020 – 2029 les objectifs poursuivis comportent cinq axes :

Trois axes principaux, qui constituent le cœur de l'activité de la SAIEM :

Axe n°1 - maintenir le niveau de qualité de son patrimoine

Le PMT prévoit de maintenir un haut niveau de travaux de réparation et de maintenance du patrimoine pour conserver un patrimoine de qualité et, de plus, d'investir sur la période 1 650 000 € en investissements supplémentaires de rénovation thermique et de remplacement de composants,

Axe n°2 - renforcer sa production de logements locatifs sociaux et l'étendre à l'ensemble du territoire de la Dracénie

- Le PMT prévoit que le patrimoine de la SAIEM passera de 1005 logements à fin 2019 à 1567 à fin 2029 soit en moyenne 60 logements nouveaux programmés chaque année.. La production de logements nouveaux est prévue selon trois axes :

- o une intervention soutenue dans les centres anciens en opérations d'acquisition / amélioration qui représenterait 1/3 de la production de logements
- o une production neuve propre qui représenterait 1/3 de la production de logements
- o des acquisitions en VEFA dans des programmes de promoteurs en mixité sociale qui représenterait également 1/3 de la production

Axe n°3 - relancer son activité d'aménageur aux côtés des collectivités locales

Le PMT prévoit que la SAIEM relance son activité d'aménageur en répondant aux consultations que les collectivités locales lanceront pour réaliser leurs projets d'aménagement, qu'il s'agisse d'aménagement à usage de logement ou de développement économique, ou de construction. Pour cela elle renforcera son équipe opérationnelle. En cas de création d'une SPL sur le territoire, cette activité ne sera pas développée par la SAIEM.

Deux axes supplémentaires

Axe n°4 - développer son action d'investisseur immobilier tertiaire

- Le PMT prévoit que la SAIEM réalise de nouvelles opérations patrimoniales hors du secteur du logement, pour des opérations d'immobilier tertiaire relevant de l'intérêt général, comme la SAIEM a pu le faire pour la maison de l'économie et de l'emploi.

Axe n°5 - poursuivre son activité de promotion immobilière logement

- Le PMT prévoit de mener à leur terme les opérations de promotion immobilière de logements en accession à la propriété qui sont déjà engagées. La SAIEM pourra en engager d'autres dans un objectif de mixité sociale, même si elles n'ont pas été identifiées au PMT

A ces cinq axes s'ajoute un objectif transversal pour l'ensemble de l'activité : renforcer son intervention et son rôle d'opérateur pour l'opération cœur de ville de Draguignan

Pour assurer l'ensemble de ces axes de développement, il est prévu un développement de la structure du personnel de la SAIEM par des embauches tant pour l'activité de construction et d'aménagement que pour l'activité de gestion locative.

Les prévisions financières intègrent l'apport de 4 300 000 € en compte courant d'associé de ADESTIA pour permettre ce développement.

Elles sont basées sur une augmentation du taux du livret A, de 0.5% à l'heure actuelle à 1.1% dans dix ans qui s'accompagne d'une augmentation des loyers reçus et d'une actualisation des charges de fonctionnement de la Société.

Compte tenu des éléments ci-dessus, les produits d'exploitation et charges d'exploitation prévisionnels sont les suivants :

	Réel	Prévisionnel									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
LOYERS TOTALS	4 705 102	4 693 721	4 920 870	5 283 219	6 248 578	6 896 566	6 920 846	7 280 439	7 663 050	8 053 309	8 466 268
LOGEMENTS	4 225 702	4 310 232	4 534 724	4 789 397	5 492 741	5 834 191	6 181 152	6 533 695	6 908 092	7 289 643	7 692 083
TERTIAIRE	287 126	297 994	300 009	302 040	562 328	567 125	542 686	547 570	553 393	559 683	566 958
REDEVANCES FOYERS	192 273	85 495	86 136	191 782	193 508	195 250	197 007	199 174	201 365	203 983	206 227
REMUNERATIONS PRESTATIONS DE SERVICES	9 470	19 000	19 000	19 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
AUTRES PRODUITS											
RESULTAT SUR VENTES	-6 266	0	238 749	171 038	89 535	20 218	20 901	21 584	0	0	0
SUB EXPLOITATION											
REPRISES PROV & TRANSF CHARGES	766 929	621 866	582 102	587 120	663 883	690 128	1 084 555	1 082 551	898 100	798 757	1 255 987
Gros entretien	128 195	46 103	202 082	104 450	85 065	76 770	368 135	336 800	124 274	26 797	470 497
Créances clients	177 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883	73 883
Rémunérations conventions Aménagement	48 355	88 238	161 543	227 474	321 050	352 974	453 375	480 000	505 000	500 000	510 000
Autres transfert de charges	310 225	310 225	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Réaffectation du personnel	77 259	78 418	114 594	151 313	153 885	156 501	159 162	161 868	164 943	168 077	171 607
Reprise provision charges	25 013	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
AUTRES PRODUITS	2 866	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produits divers de gestion courante	2 866	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	5 478 101	5 335 587	5 761 721	6 061 377	7 012 996	7 317 913	8 037 301	8 395 574	8 572 150	8 863 066	9 732 254

	Réel	Prévisionnel									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	424 155	440 221	481 467	509 926	551 940	574 659	614 572	636 116	658 248	672 984	691 701
CHARGES PATRIMOINE (travaux, entretien courant)	939 717	817 489	997 382	930 924	1 012 963	1 044 910	1 377 407	1 388 110	1 220 705	1 169 465	1 661 091
CGLLS	91 248	52 161	54 690	58 724	66 772	70 622	74 534	78 513	82 743	87 059	91 609
IMPOTS ET TAXES	457 381	463 909	470 532	477 251	484 885	492 851	500 950	510 042	519 445	529 023	539 836
SALAIRES ET CHARGES	774 870	786 493	933 290	1 012 790	1 150 007	1 224 557	1 336 375	1 359 093	1 384 916	1 411 229	1 440 865
DOTATION AUX AMORT. & PROV.	1 931 646	1 851 404	2 007 328	2 160 491	2 623 909	2 818 684	3 014 329	3 207 919	3 399 467	3 568 192	3 776 384
AUTRES CHARGES	140 521	93 874	98 417	105 664	124 972	131 931	138 417	145 609	153 261	161 066	169 305
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	4 759 537	4 505 550	5 043 107	5 255 771	6 015 447	6 358 216	7 056 584	7 325 402	7 418 785	7 599 017	8 370 792

	Réel	Prévisionnel									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
RESULTAT D'EXPLOITATION	718 563	830 037	718 614	805 606	997 548	959 697	980 717	1 070 172	1 153 365	1 264 049	1 361 463
PRODUITS FINANCIERS	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695	5 695
CHARGES FINANCIERES	444 061	387 799	294 258	303 771	382 991	391 608	388 317	436 820	421 885	464 709	446 672
CHARGES FINANCIERES nouvelles opérations		35 288	71 441	120 257	345 822	422 398	498 325	655 148	742 021	936 845	1 036 702
RÉSULTAT FINANCIER	-438 366	-417 393	-360 004	-418 333	-723 118	-808 311	-880 947	-1 086 273	-1 158 210	-1 395 859	-1 477 679
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	311 626	173 950	193 669	219 818	289 796	308 616	328 117	347 824	367 501	384 639	405 338
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	92 387	20 000	61 494	46 297	32 465	31 782	31 099	30 416	20 000	20 000	20 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	219 239	153 950	132 175	173 522	257 331	276 833	297 018	317 409	347 501	364 639	385 338
IMPOT SOCIETE	9 785	23 236	34 231	44 121	58 158	62 946	78 006	82 000	85 750	85 000	86 500
RÉSULTAT	489 651	543 359	456 554	516 673	473 604	365 272	318 781	219 307	256 906	147 829	182 621
Remboursement des emprunts (hors RA)	1 108 703	682 643	967 855	978 177	988 801	979 135	989 054	1 000 923	1 010 948	1 021 229	1 021 737
Emprunts sur op. Livrées		64 624	166 095	261 741	579 696	702 625	828 460	928 304	1 055 163	1 150 380	1 280 264
Autofinancement Net	806 848	1 420 032	991 255	1 173 635	1 229 051	1 200 603	932 574	933 908	1 216 104	1 249 092	900 287

Le résultat d'exploitation est largement bénéficiaire mais le résultat financier se dégrade en fonction de l'évolution prévisible du taux du livret A et de l'augmentation de l'endettement de

la société pour permettre l'accroissement de son parc de logements. Le résultat comptable reste positif sur toute la période et la société continue à dégager un autofinancement lui permettant d'assurer son développement.

Le potentiel financier à terminaison de la société reste sur toute la période (sauf ponctuellement en 2021 du fait du lancement de nombreuses opérations nouvelles) de l'ordre de 2 M€ et supérieur à 2 mois de loyers.

Le ratio de l'annuité d'emprunt / loyer est à 44% en fin de période alors que celui de la moyenne des SEM immobilières était en 2018 de 46%.

LE POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON DES OPERATIONS											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Capitaux propres	26 250 K€	26 858 K€	28 110 K€	29 731 K€	33 025 K€	34 045 K€	35 010 K€	35 870 K€	36 762 K€	37 543 K€	38 355 K€
Dettes à long terme	-28 031 K€	31 114 K€	34 543 K€	39 704 K€	54 576 K€	60 816 K€	67 309 K€	72 466 K€	77 568 K€	82 672 K€	87 769 K€
Prêts à mobiliser sur opérations livrées											
Amort. Courus non échus	-520 K€	-508 K€	-513 K€	-518 K€	-507 K€	-511 K€	-494 K€	-499 K€	-503 K€	-494 K€	-493 K€
Immobilisations	-51 864 K€	-55 555 K€	-60 261 K€	-65 923 K€	-84 011 K€	-90 658 K€	-97 239 K€	-103 739 K€	-110 174 K€	-116 593 K€	-122 980 K€
Fonds propres sur opérations en cours	-1 228 K€	-810 K€	-1 418 K€	-1 202 K€	-1 085 K€	-1 099 K€	-1 113 K€	-1 130 K€	-1 147 K€	-1 166 K€	-593 K€
<i>Les Négadis</i>	-234 K€										
<i>Observance</i>	-360 K€	-360 K€									
<i>Flayosc</i>	-288 K€	-288 K€									
<i>Skate Park</i>			-450 K€	-450 K€							
<i>le CNED</i>	-323 K€										
<i>Le Muy 4 Opérations</i>		-162 K€	-162 K€								
<i>63 Rue de Trans</i>			-216 K€	-216 K€							
<i>34 Rue de l'Observance</i>	-24 K€										
<i>Opérations SALERNES</i>			-60 K€								
<i>30 logements supp / an de 2021 à 2028</i>			-530 K€	-536 K€	-1 085 K€	-1 099 K€	-1 113 K€	-1 130 K€	-1 147 K€	-1 166 K€	-593 K€
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	668 K€	1 100 K€	461 K€	1 792 K€	1 999 K€	2 593 K€	3 473 K€	2 968 K€	2 507 K€	1 961 K€	2 058 K€
POTENTIEL FINANCIER EN NB MOIS LOYERS	2	3	1	4	5	5	6	5	4	3	3
RATIO ANNUITE EMPRUNT / LOYERS	33%	27%	25%	30%	31%	37%	38%	39%	41%	42%	44%

ANNEXE 4
Acte d'Adhésion

[papier à en-tête du Candidat Acquéreur]

A l'attention de : [chacune des Parties au Pacte]

Par lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : [Ville de Draguignan / Adestia] / Acte d'adhésion au Pacte

Je soussigné[e], [à compléter], [représentant légal de [à compléter], société [à compléter] au capital social de [à compléter], dont le siège social est situé [à compléter], immatriculée sous le numéro [à compléter] / né[e] le [à compléter] à [à compléter], de nationalité [à compléter], domicilié[e] [à compléter]], déclare :

1. avoir pris connaissance du pacte d'associés conclu le [•] entre ADESTIA et la Ville de Draguignan, en présence de la Société ;
2. que tous les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas définis dans le présent acte d'adhésion ont le sens qui leur est donné dans le Pacte ;
3. que [Nom de la Société], est le bénéficiaire d'un Transfert par [nom de cédant] de [indication des titres transférés] de la Société ;
4. qu'en conséquence, j'adhère sans réserve au Pacte et m'engage à respecter, comme si j'en avais été signataire depuis sa conclusion, l'ensemble des stipulations du Pacte ;

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

Fait à [•], le [•] en [•] originaux.
[Nom du Candidat Acquéreur]

Représenté par : [•]

Confirmé par :
[Ville de Draguignan / ADESTIA]
Représenté(e) par : [•]