

PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SEM PATRIMONIALE DE ROUEN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Ville de Rouen, sise [à compléter], représentée par [à compléter], dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du [à compléter],

Ci-après dénommée la « Ville de Rouen »

De première part,

La Caisse des dépôts et consignations, Établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifié aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Monsieur Pascal Hoffmann, Directeur régional de la région Haute-Normandie, agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur Général en date du 19 juillet 2012,

Ci-après indifféremment dénommée la « Caisse des Dépôts » ou la « CDC »,

De deuxième part,

Le **CIC Nord Ouest**, société [à compléter], au capital de [à compléter], € dont le siège social est à Rouen [à compléter], immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de sous le numéro [à compléter], représentée par [à compléter], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée le « CIC NO »

De troisième part,

La Caisse Régionale de Crédit-Agricole Mutuel de Normandie Seine, société coopérative à capital et personnels variables régie par les dispositions des articles L 512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier, et par la Loi du 24 janvier 1984 relative au contrôle et à l'activité des établissements de crédit ainsi que par les textes subséquents, agréée en tant qu'établissement de crédit - Société de courtage d'assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances ORIAS sous le numéro 07 025 320 et au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n° 433 786 738, ayant son siège social à BOIS-GUILLAUME, Chemin de la Bretèque, Cité de l'agriculture, BP 800 76238 BOIS GUILLAUME Cedex représentée par M. Philippe LETHROSNE, Président, et par Monsieur

Frédéric THOMAS, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

ci-après dénommée le CA Normandie Seine,

De quatrième part

La **Société pour la construction et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rouen**, représentée par [à compléter], dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du [à compléter],

Ci-après dénommée le «MIN»

De cinquième part,

La **SEM Rouen Park**, représentée par [à compléter], dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du [à compléter],

Ci-après dénommée la «»

De sixième part,

Normandie Seine IMMOBILIER représentée par [à compléter], dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du [à compléter],

Ci-après dénommée la « »

De septième part,

Le Crédit Municipal de Rouen représenté par [à compléter], dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du [à compléter],

Ci-après dénommée la « »

De huitième part,

Ci après désignés ensemble les « **Actionnaires** »

En présence de :

Société d'Economie Mixte Rouen Seine Immobilier, Société Anonyme d'Economie mixte locale au capital de 2 000 000 euros, dont le siège social est situé Hôtel de ville de Rouen identifiée au Répertoire SIRENE sous le numéro [à compléter] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen, représentée par son Directeur Général, [à compléter], agissant en vertu [à compléter]

Ci-après désignée la « **Société** »

Les Actionnaires et la Société ci-après dénommés collectivement les « **Parties** ».

PROJET

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le portage et la gestion de l'immobilier tertiaire et commercial dans les quartiers en renouvellement urbain de la Ville de Rouen est une nécessité pour assurer le développement et la pérennité de l'offre dans ces quartiers qui présentent une carence totale ou partielle de l'initiative privée. La maîtrise de la commercialisation de ces actifs, leur gestion dynamique par des actions d'animation puis leur vente en bloc à des investisseurs une fois qu'ils auront fait la preuve de leur bonne commercialité est un facteur décisif pour la mutation de ces quartiers.

Les entreprises souhaitant trouver une offre après une période d'amorçage ou de présence en pépinières ou hôtel d'entreprise est un facteur structurant du développement économique et territorial de la commune de Rouen. Les investisseurs privés étant peu appétant pour porter de l'immobilier destinés aux très petites ou moyennes entreprises nouvellement créées, la Ville de Rouen a sollicité la CDC, le CIN et le Crédit Agricole de Normandie afin qu'ils constituent ensemble la Société, qui a pour vocation de faciliter l'implantation, le développement et le maintien de ces entreprises sur le territoire.

Elle a pour objet, sur le territoire de la commune de Rouen, l'acquisition par tout moyen et la propriété de tous biens et droits immobiliers et de tous ceux pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers acquis, lesquels biens ont pour vocation :

- Le développement et la pérennisation des activités économiques et commerciales, notamment ceux situés dans le territoire des Hauts de Rouen (quartiers de la Grand-Mare, de Lombardie, de Châtelet, des Sapins) et principalement ceux bénéficiant actuellement du dispositif de zone franche urbaine ;
- Le maintien et le développement des activités économiques et commerciales dans les opérations de renouvellement urbain ;
- Le maintien et le développement des activités économiques et commerciales là où l'initiative privée est insuffisante.

La Société intervient en son nom propre dans des opérations immobilières, ce qui impose de déterminer des règles d'engagement préalables de nature à sécuriser ces engagements et à préserver ses fonds propres. D'une manière générale, la Société se comporte comme un investisseur avisé.

A l'occasion de la constitution de la Société, les Actionnaires ont convenu de conclure le présent pacte d'actionnaires (ci-après le « **Pacte** »), afin de définir les règles essentielles qu'ils entendent voir appliquer dans la Société, en complément de celles prévues par les statuts de la Société (ci-après les « **Statuts** »).

Il est ici rappelé que le capital social de Société est composé de 2.000.000 Euros, divisé en 20.000 actions, d'une valeur nominale de 100 (cent) euros chacune, selon la répartition suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	Part en pourcentage du capital
La Ville de Rouen	12 996	64,98 %
La CAISSE DES DEPOTS	4 000	20 %
La Caisse Régionale de Crédit-Agricole Mutuel de Normandie Seine	2 000	10 %
Le CIC Nord Ouest	1 000	5 %
La Société pour la construction et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rouen	1	0,005 %
La SEM Rouen Park	1	0,005 %
Normandie Seine IMMOBILIER	1	0,005 %
Le Crédit Municipal de Rouen	1	0,005 %

La Caisse des Dépôts, premier actionnaire privé de la Société (à 20 %) et les autres Actionnaires ont souhaité, en dehors des Statuts, renforcer l'*affectio societatis* en précisant, dans le présent Pacte, les règles de gouvernance de la Société, les conditions d'évolution de l'actionnariat et les modalités de rémunération des fonds propres investis par les Actionnaires.

Les Parties reconnaissent que l'intérêt social de la Société et plus généralement les intérêts généraux de la Société devront toujours prévaloir sur leurs intérêts particuliers respectifs.

Elles s'obligent pendant toute la durée de validité du Pacte à en respecter les termes et à l'exécuter de bonne foi en s'obligeant notamment, en leur qualité d'Actionnaires de la Société, à adopter, lors de la tenue de toute Assemblée Générale et de réunion du Conseil d'administration de la Société, les résolutions nécessaires à la mise en œuvre et au respect des stipulations convenues au Pacte.

Chacune des Parties déclare et garantit :

- qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le présent pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions,
- 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.
- Que la Société agira selon toutes procédures légales ou réglementaires qui lui seront applicables.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

SECTION I - OBJET – DEFINITIONS - ENGAGEMENTS DES PARTIES

ARTICLE 1 - OBJET DU PACTE

L'objet du Pacte est de fixer les objectifs poursuivis par les Parties et leurs engagements respectifs (Section I), les domaines d'intervention de la Société et la maîtrise de ses risques (Section II), les modalités de financements (Section III), d'organiser la gouvernance de la Société et notamment, les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissements immobiliers, de gestion et de fonctionnement de la Société (Section IV), de déterminer les modalités de suivi du patrimoine et de cession des actifs immobiliers (Section V), de déterminer les modalités de rémunération des capitaux investis (Section VI) et d'arrêter les modalités de transmission et de liquidité des titres de la Société (Section VII).

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Les termes ci après mentionnés utilisés dans le pacte d'Actionnaires auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« Parties » : désigne l'ensemble des signataires du présent Pacte, Actionnaires ou non Actionnaires, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à adhérer au présent Pacte.

« Actionnaires » : désigne l'ensemble des Actionnaires fondateurs de la Société, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à acquérir des actions de la Société et qui aurait adhéré au présent Pacte d'Actionnaires.

« Transfert » : toute opération à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, immédiate ou à terme, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété, ou de l'usufruit de tout ou partie des actions ou titres donnant accès au capital émis par la Société et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, les échanges, les apports en société, les fusions, la dissolution sans liquidation, le nantissement des actions, ou la liquidation d'une personne morale associée, la renonciation au droit préférentiel de souscription ou le transfert du droit préférentiel de souscription.

« Immeuble en blanc » : immeuble dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué ou vendu à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

« Rendement Brut Locatif (RBL) » : rapport entre la somme des loyers annuels hors taxes et hors charges calculés sur la totalité des surfaces commercialisables du programme et le montant total hors taxes de l'investissement, ce montant de l'investissement incluant l'ensemble des frais annexes (études, diagnostics, frais d'actes) à l'exclusion des frais financiers intercalaires.

« Taux de Rendement Interne (TRI) d'une opération » : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis dans une opération déterminée. Il est calculé à partir des flux de trésorerie dégagés par l'opération depuis l'investissement de départ jusqu'à la revente du bien.

« Taux de Rendement Interne (TRI) de la Société » : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis par les Actionnaires dans la Société.

« TEC 10 » ou « Taux de l'Echéance Constante à 10 ans »: exprime l'indice quotidien des rendements des emprunts d'Etat à long terme correspondant au taux de rendement actuariel d'une obligation du Trésor fictive dont la durée serait de 10 ans. Il est publié par le Trésor.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les Actionnaires conjointement prennent l'engagement à travers la Société de contribuer au développement économique local par une mobilisation de capitaux et de moyens.

Les Parties acceptent donc une prise de risque mesurée et encadrée par les dispositions du Pacte.

Les Parties s'engagent expressément à respecter, au sein des organes compétents de la Société, toutes les stipulations du Pacte et à ne pas y voter ou y faire voter toute décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte et de concevoir ou modifier les Statuts si nécessaire.

Les Parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à faire toutes les démarches, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale, à faire tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du Pacte.

Pour la constitution de la Société, chaque Actionnaire a libéré 50 % de l'apport en numéraire qu'il a souscrit et le solde sera libéré sur appel de fonds de la Présidence de la Société, dans un délai de cinq (5) ans à compter de l'inscription de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, selon un échéancier de versement, établi à due proportion de chacune des Parties dans la Société et déterminé par les besoins de la Société pour faire face à ses engagements en investissements immobiliers.

Les engagements de souscription au capital de chacune des Parties sont répartis de la manière suivante :

3-1 Engagement de la Ville de Rouen

La Ville de Rouen s'engage à souscrire 64,98 % du capital social de la Société par un apport en numéraire d'un montant de 1 299 600 €.

3-2. Engagement de la CDC

La CDC s'engage à souscrire 20 % du capital social de la Société par un apport en numéraire d'un montant de 400.000 €.

3-3. Engagement de la Caisse Régionale de Crédit-Agricole Mutuel de Normandie Seine

La Caisse Régionale de Crédit-Agricole Mutuel de Normandie Seine s'engage à souscrire 10 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 200.000 €

3-4. Engagement du CIC Nord Ouest

Le **CIC Nord Ouest** s'engage à souscrire 5 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 100.000 €

.

3-5. Engagement

La Société pour la construction et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rouen, s'engage à souscrire 0,005 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 100 €

La SEM Rouen Park, s'engage à souscrire 0,005 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 100 €

Normandie Seine IMMOBILIER s'engage à souscrire 0,005 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 100 €

Le Crédit Municipal de Rouen s'engage à souscrire 0,005 % du capital social de la Société par un apport numéraire d'un montant de 100 €

SECTION II –DOMAINE D’INTERVENTION DE LA SOCIETE ET CONDITIONS D’ACQUISITION DES ACTIFS IMMOBILIERS

ARTICLE 4 - DOMAINES D’INTERVENTION DE LA SOCIETE

4.1 - Domaine d’activité

Les Parties conviennent que la Société devra développer prioritairement ses interventions, lors de ses cinq (5) premières années d’activité, sur les opérations prévues au plan d’affaires (Annexe 1), ci-après listées, à savoir :

- Le centre commercial de la Grand Mare à Rouen situé en ZFU,
- L’immeuble Alpha de la Grand Mare à Rouen situé en ZFU,
- Un immeuble tertiaire sur la ZFU de Rouen
- Un immeuble d’activités artisanales à Rouen
- Un immeuble tertiaire en centre ville de Rouen

Figurent en Annexe 2 les fiches descriptives d’actifs détaillant les opérations précitées.

D’une manière générale, ces interventions devront :

- être créatrices de valeur, être viables et pertinentes économiquement pour la Société,
- s’inscrire dans une perspective de développement durable (respect de l’environnement, maintien et développement de l’emploi),
- créer une offre immobilière dans des conditions financières permettant à moyen terme une cession des biens sur le marché, tout en respectant les conditions de rentabilité telles que définies aux articles 14 et 15 du présent Pacte.

Sont expressément exclues les activités suivantes :

- L’aménagement,
- L’exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC) et équipements publics,
- Les opérations de marchands de biens,
- La réalisation d’études pour compte de tiers,
- La maîtrise d’œuvre, la promotion et la construction,
- Les opérations de logement,
- Le portage foncier.

4.2 - Périmètre d’intervention géographique

La Société interviendra principalement sur le territoire de la Ville de Rouen.

ARTICLE 5 – CONDITIONS D’ACQUISITION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société ne devra prendre aucun risque de promotion-construction. De préférence, ses immeubles seront :

- acquis dans le cadre d’une Vente en l’Etat Futur d’Achèvement (VEFA),
- acquis en tant qu’immeuble achevé,
- acquis en pleine propriété,
- acquis sans sureté ou garantie entravant la liquidité de ses actifs.

D’une manière générale, la Société évitera d’acquérir des lots de copropriété. Dans le cas où la Société déciderait d’acquérir de tels lots, elle devra veiller à préserver la liquidité de ses actifs.

PROJET

SECTION III – FONDS PROPRES DE LA SOCIETE – PLAN D’AFFAIRES – GESTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 6 - FONDS PROPRES DE LA SOCIETE

Les Parties conviennent que les opérations immobilières engagées par la Société doivent s'appuyer sur un niveau de fonds propres suffisant et que leurs décisions d'engagement doivent répondre aux principes posés à l'article 12 du Pacte.

Les Parties affirment leur souci de maintenir à la Société un niveau de fonds propres en rapport avec son volume d'activité et avec les risques pris en investissement, en vue de permettre son développement futur et la rémunération de ses Actionnaires.

Les projets d'investissements approuvés par le Conseil d'administration devront être financés de manière à maintenir constamment dans les comptes de la Société un niveau de 2 (deux) mois minimum des loyers encaissés de trésorerie disponible.

ARTICLE 7 – AVANCES EN COMPTES COURANTS

Les Actionnaires pourront faire des apports en compte courant à la Société, pour permettre à la Société de faire face à des besoins exceptionnels de trésorerie, et uniquement pour une courte durée.

Les collectivités territoriales Actionnaires de la Société pourront également faire des apports en compte courant, dans le respect des dispositions de l'article L. 1522-5 du code général des collectivités territoriales.

Toute demande d'avance en compte courant de la Société doit émaner de son Président et être notifiée à chacun des Actionnaires, lui présentant le montant, les modalités de remboursement et la rémunération de l'avance nécessaire à la Société, avec le détail du financement projeté dans sa globalité et dans sa répartition par Actionnaire, à due proportion de sa participation au capital.

Toute avance en compte courant doit faire l'objet d'une décision en conseil d'administration, dans les conditions définies à l'article 11.2.1 du présent Pacte.

Les actionnaires non représentés en conseil d'administration ne sont pas concernés par cette disposition

ARTICLE 8 - PLAN D’AFFAIRES PREVISIONNEL

Les Parties ont décidé de constituer la Société au vu du Plan d'affaires prévisionnel ci-joint en Annexe 1, qui identifie les opérations immobilières à engager durant les cinq (5) années à compter de la signature du présent Pacte. Ce Plan d'affaires prévisionnel est un élément essentiel et constitutif du présent Pacte, sans lequel l'adhésion des Parties au présent Pacte et la constitution de la Société n'auraient pu être effectuées et devra faire l'objet d'une actualisation annuelle.

PROJET

ARTICLE 9 - SUIVI DE L'ACTIVITE ET DU PATRIMOINE

Les Parties conviennent que le Président de la Société devra présenter au Comité d'engagement prévu à l'article 12 ci-après, au cours du dernier trimestre de l'exercice N-1, un compte de résultat prévisionnel pour l'exercice N et d'en assurer au moins semestriellement la mise à jour devant le comité d'engagement.

A l'occasion de chaque nouvel investissement, un bilan de l'opération sera présenté, ainsi qu'une fois par an, l'actualisation dudit bilan. Le Plan d'affaires sera actualisé au minimum une fois par an en vue de son approbation par le Conseil d'administration.

Lors du point annuel, il sera procédé à la présentation d'un état du suivi du patrimoine (état des bâtiments, programmes de travaux, taux de vacance, impayés, litiges) en cours d'acquisition et en exploitation, conformément aux dispositions de l'article 12.4 ci-après.

ARTICLE 10 - GESTION SOCIALE, ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE LA SOCIETE

10.1 Absence de personnel propre à la Société

En application de l'article 23 des Statuts, il est convenu entre les Parties, que la Direction générale de la Société est assumée sous sa responsabilité par le Président de son conseil d'administration.

La Société ne dispose pas de personnel propre.

Toute modification des conditions d'exercice de la Direction générale ou de la dotation en personnel de la Société devra faire l'objet d'une délibération préalable du Conseil d'administration, dans les conditions définies à l'article 11.2.2 du présent Pacte.

10.2 Moyens à disposition de la Société

L'ensemble des prestations techniques sera assuré par le moyen de conventions de prestations de service (comptabilité, animation du comité d'engagement et du comité technique, administration et contrôle de gestion de la Société, gestion technique et entretien des immeubles, commercialisation, gestion locative, appuis et expertises, etc.), dont les cahiers des charges auront été préalablement approuvés par le conseil d'administration. Les contrats y afférents seront conclus conformément à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Ces prestations porteront notamment sur l'assistance à :

- la gestion administrative et financière, et en particulier : tenue de la comptabilité, élaboration des comptes prévisionnels de la Société, établissement du bilan, suivi analytique des opérations,
- la gestion de la vie sociale de la Société en particulier la préparation des différentes réunions du comité d'engagement, du comité de suivi des opérations, du conseil d'administration et des assemblées des Actionnaires de la Société,

- la mise en œuvre des acquisitions et des cessions, tant sur le plan juridique que financier (relations avec les vendeurs/acquéreurs, les banquiers, les notaires et autres conseils, etc.),
- la commercialisation locative, la gestion locative et technique des immeubles, propriétés de la Société,
- les mandats de commercialisation, le cas échéant, pour la cession des immeubles propriétés de la Société.

PROJET

SECTION IV – REGLES DE GOUVERNANCE, D'ENGAGEMENT ET DE DESENGAGEMENT DES OPERATIONS DE LA SOCIETE

ARTICLE 11 – GOUVERNANCE

11.1 – Fonctionnement du Conseil d'administration

Le conseil d'administration sera composé de neuf membres, répartis comme suit :

- Ville de Rouen : 5 représentants
- CDC : 2 représentants
- CIN : 1 représentant
- Crédit Agricole : 1 représentant

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'activité de la Société l'exige et au minimum deux fois par an sur convocation de son Président selon les règles prévues dans les statuts.

Les Parties s'engagent à ce que le rythme des séances du Conseil d'administration soit directement lié à l'activité opérationnelle de la Société et aux décisions à prendre en vue d'assurer une parfaite connaissance et une totale transparence auprès des administrateurs, avec notamment un suivi régulier du budget de la Société.

Le Conseil d'administration ne délibère qu'après instruction et avis préalable écrit du Comité d'Engagement sur les projets dont le Comité a été préalablement saisi.

11.2 – Pouvoirs du Conseil d'administration

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires, les décisions suivantes nécessitent l'accord du Conseil d'administration et si besoin du Comité d'engagement, conformément à l'article 12 du présent Pacte :

Article 11.2.1 : Décision du Conseil d'administration prise à l'**unanimité** pour toute adhésion ou cession à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société. Décision du Conseil d'administration prise à l'**unanimité pour toute avance en compte courant des actionnaires.**

Article 11.2.2 : Décision du Conseil d'administration prise à la **majorité des trois quart** des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés pour :

- modification des conditions d'exercice de la Direction Générale : séparation des fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, dotation de la Société en moyen humain ;
- Nomination, révocation du Président du Conseil d'administration et du Directeur Général,
- Fixation de la rémunération du Président et du Directeur Général,
- Arrêté et révision du budget annuel et du Plan d'affaires de la Société,

- Toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment modification de l'activité, de l'objet social ou le lancement d'une nouvelle activité,
- Toute opération sur le capital de la Société, d'émission de valeurs mobilières et, plus généralement, toute modification des statuts et du tour de table,
- La conclusion par la Société de toute convention réglementée au sens de l'article L.225-38 du code de commerce,
- La souscription de tout emprunt, contrat de financement (y compris crédit bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la Société,
- Conclusion de tout engagement sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie, non accepté préalablement par le Conseil d'administration,
- Toute réclamation et de tout litige auxquels la Société est partie d'un montant supérieur à 200.000 euros,
- Toute autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs, de prise de participation ou cession, tel qu'évoqué à l'article 12 du présent Pacte, dès lors que le projet aura recueilli l'avis défavorable du Comité d'Engagement,
- Autorisation de toute décision représentant un engagement, un coût ou une responsabilité, même potentielle, pour la Société d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la Société,
- Tout abandon de créance, notamment l'octroi de franchise locative, d'un montant supérieur à 5 % de chiffre d'affaire de la Société ;

Le Président du Conseil d'administration et/ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

A l'appui de la convocation et de l'ordre du jour, toute documentation de nature à éclairer la prise de décision des administrateurs devra leur être transmise dans la mesure du possible dans les cinq (5) jours ouvrés précédents, permettant une étude préalable et avisée en vue de la tenue du Conseil d'administration, sauf caractère d'urgence nécessitant l'inscription d'un point à l'ordre du jour à bref délai. L'ordre du jour pourra être complété sur simple demande d'un Actionnaire.

11.3 - Désignation et pouvoirs du Président Directeur Général du Conseil d'administration

Il a été décidé entre les Parties de conserver le cumul des fonctions du Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et que ces fonctions ne seraient pas rémunérées.

Le Conseil d'administration élira lors de sa première réunion un Président Directeur Général parmi ses membres.

Les Parties conviennent de désigner en qualité de premier Président du Conseil d'Administration l'un des représentants de la Ville de Rouen, et ce pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Président ne sera pas rémunéré au titre de ses fonctions de Président mais sera indemnisé, sur justificatifs, de ses frais et déplacements.

ARTICLE 12 – REGLES RELATIVES AUX DECISIONS D'ENGAGEMENT

Article 12.1 – Décisions d'engagement

Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière seront prises par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit.

Article 12.2 – Comité d'Engagement

Le Comité d'engagement sera composé de 5 membres, répartis comme suit :

La Ville de Rouen	Monsieur Madame
La Caisse des Dépôts	M Plattier christian
Le CIC NO	
La Caisse Régionale de Crédit-Agricole Mutuel de Normandie Seine	

A savoir deux représentants de la Ville de Rouen, un représentant de la CDC, un représentant du CIC NO et un représentant du Crédit Agricole

Le Comité d'Engagement sera réuni et présidé par un Président choisi par le Conseil d'administration, pour une durée de 3 ans renouvelable sur décision du Conseil d'administration.

Les Parties s'engagent, en conséquence, à adopter toute décision nécessaire pour assurer le respect de cette gouvernance.

Le Comité d'Engagement a vocation à être consulté sur :

- toutes nouvelles opérations, dont acquisition et cessions d'actifs ou de participations engageant les fonds propres de la Société,
- le plan de financement desdites opérations et les cautions et avals qui pourraient être accordés
- l'évaluation des risques sur les opérations du portefeuille.

Les dossiers d'investissements et de désinvestissements seront établis selon les modalités précisées par l'article 12.3 ci-après, et devront parvenir aux membres du Comité d'Engagement au moins dix (10) jours calendaires avant la date de la réunion du Comité d'Engagement selon les formes prévues sous l'article 28.1 relatif aux notifications en application du présent Pacte.

Le Comité d'Engagement émettra un avis technique, juridique et financier motivé sur la pertinence économique du projet envisagé et sur son incidence sur les comptes et le Plan d'affaires de la Société. Cet avis sera adopté à la majorité des 3/4 des membres du Comité d'engagement, chacun des membres disposant d'une voix délibérante.

Le Comité d'Engagement émet des avis favorables ou défavorables, l'abstention n'étant pas considérée comme un vote.

Cet avis devra obligatoirement être communiqué par écrit au Conseil d'administration lorsque ce dernier sera saisi du projet.

Le Président du Comité d'Engagement rédigera l'avis résultant du vote du Comité d'Engagement et en cas d'avis défavorable, les risques et les recommandations seront détaillés.

Tout dossier examiné par le Conseil d'administration devra avoir fait l'objet d'un avis préalable du Comité d'Engagement.

Le Conseil d'administration statuera à la majorité des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés, dès lors que le projet aura recueilli l'avis favorable du Comité d'Engagement.

Le Conseil d'Administration statuera à la majorité des trois quarts des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés, dès lors que le projet aura recueilli l'avis défavorable du Comité d'Engagement.

Si l'urgence le nécessite, le Comité d'Engagement pourra se réunir par visioconférence, ou conférence téléphonique, sous réserve pour chaque membre de respecter les formes convenues sous l'article 28.1 relatif aux notifications lors de la transmission de son avis au Président du Conseil d'administration.

Article 12.3 – Règles de présentation des dossiers au Comité d'Engagement

12.3.1 – Recevabilité des dossiers par le Comité d'Engagement

Pour permettre au Comité d'Engagement de formuler un avis, le projet d'acquisition d'un bien immobilier devra notamment comporter les documents suivants :

- Une présentation de l'opération et du contexte de son implantation,
- Bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration et son financement (conditions bancaires recherchées, profil d'emprunt et garanties),
- Etude de marché ou éléments de marché validant les hypothèses de commercialisation de l'opération,
- Prix, modalités d'acquisition du bâtiment et rapports d'expertises à l'appui, y compris l'évaluation des Services fiscaux (avis des Domaines de l'Etat),
- Compte d'exploitation prévisionnelle faisant ressortir les conditions locatives projetées, le résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, et autofinancement d'exploitation,
- Pour chaque nouvelle opération, seront proposés les différents montages alternatifs et pour chacun d'eux, les risques encourus par la Société (présentation des clauses particulières du contrat),

- Dans le cas d'un immeuble loué à un preneur réservant 30 % ou plus des surfaces ou loué à un mono preneur, identité précise et garanties de ce preneur (solvabilité),
- Eléments permettant de vérifier la capacité du promoteur ou du prestataire à livrer l'actif dans les conditions contractuellement prévues (références, capacités financières, garanties),
- dans le cas d'une cession, l'opportunité de l'opération, la qualité du cessionnaire, le prix, les garanties et l'impact financier pour la Société devront être présentés,

Pour pouvoir être étudié par le Comité d'Engagement, le projet de cession d'un bien immobilier devra notamment comporter une présentation d'une valorisation de l'actif par un expert externe et les méthodes de valorisation utilisées (dont avis des Domaines de l'Etat).

Le cas échéant, le Comité d'Engagement peut demander la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises.

12.3.2 - Critères de sélection des dossiers par le Comité d'Engagement

L'avis du Comité d'Engagement sur les dossiers sera donné en veillant au respect des critères cumulatifs ci-après :

- La Société ne prendra pas de risque de promotion et de construction ;
- Optimiser l'effet levier et l'usage des fonds propres dans les opérations en visant un ratio moyen de 25% de capital et 75% de dette ;
- Les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation représentant a minima 65 % du potentiel de loyer de l'immeuble; aucune opération d'acquisition d'« Immeuble en blanc » ne pourra être menée. Dans le cas où les nouvelles opérations ne présenteraient pas les conditions de commercialisation pré-décrites, il pourra y être substitué un dispositif de garantie qui devra être présenté à l'appui du passage du dossier en Comité d'Engagement
- Chaque opération nouvelle devra être acquise au maximum à sa valeur vénale ou à défaut, à sa valeur d'expertise ;
- Chaque opération nouvelle devra être étudiée dans des conditions qui permettent la liquidité future du bien. La liquidité de chaque opération sera prise en compte pour le lancement de l'opération ;
- Les actifs devront être acquis sur la base des prix et de la rentabilité économique prévus dans le Plan d'affaires prévisionnel ;
- L'autofinancement net et le niveau de trésorerie devront être chiffrés et conformes au Plan d'affaires et aux capitaux propres de la Société. Dans le cas contraire, soit le Plan d'affaires devra être révisé, soit les différents scénarii sur les capitaux propres devront être envisagés (modification du niveau de fonds propres engagés par opération ; cession d'actifs pour renouveler les fonds propres, augmentation de capital...) ;
- Aucune opération ne pourra être engagée si son compte d'exploitation prévisionnel ne présente pas un TRI au moins égal au taux moyen des emprunts augmenté de 1,50%, sans qu'il puisse non plus être inférieur à 5,5% ;
- Les loyers économiques (nets des mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers) devront être en cohérence avec les prix de marché des produits immobiliers concernés ;
- Durée du bail visée : un bail ferme de 6 ans minimum sera requis pour tout bail portant sur plus de 50 % des surfaces commercialisables de chaque opération d'ensemble;

- Garanties recherchées : par ordre de préférence, un dépôt de 3 mois de loyer sera demandé ; à défaut, les garanties bancaires à première demande souscrites auprès de banques françaises notoirement solvables et les cautions solidaires bancaires pourront être acceptées ;

PROJET

Article 12.4 – Comité de suivi des opérations

Il est créé un comité technique de suivi des opérations (livrées et commercialisées), composé de 5 membres identiques à ceux du Comité d'Engagement. Ce comité de suivi sera animé par le Président du Comité d'Engagement.

Ce comité est chargé de suivre l'évolution des opérations engagées par la Société par rapport au Plan d'affaires approuvé par le Conseil d'Administration et d'alerter le Conseil d'Administration sur toute modification ou évolution pouvant avoir des conséquences sur le dit Plan d'affaires ou les résultats de la Société.

Il se réunit autant que de besoin, en fonction de l'actualité et de l'avancement des opérations. Néanmoins, à tout moment, tout administrateur pourra demander à ce que le Comité soit réuni afin de procéder à un point d'étape sur la ou les opérations la concernant.

Il se réunira au moins une fois par an et établira un rapport pour présentation au Conseil d'Administration. Ce rapport détaillera :

- le portefeuille des opérations et notamment l'état des bâtiments, le niveau de vacance, les impayés ;
- Le bilan de chaque opération et le résultat pour la Société
- Le programme des travaux ;
- Les opportunités d'arbitrage (potentiel de cession ou marché, valeur d'expertise ou estimée, comparaison à la valeur nette comptable et de la prise en compte des indemnisations de remboursement d'emprunt ...)
- Le suivi du Plan d'affaires et les justifications, le cas échéant en cas d'écart entre le Plan d'affaires prévisionnel et le résultat présenté.

Ce comité technique est en charge du suivi des opérations. Il ne peut prendre de décision d'engagement. En cas de modification substantielle d'une opération, le Comité d'Engagement, réuni selon les modalités définies à l'article 12 du présent Pacte est compétent pour rendre son avis et le présent comité technique de suivi des opérations est automatiquement dessaisi du dossier.

SECTION V – SUIVI DU PATRIMOINE ET MODALITES DE CESSIION DES ACTIFS IMMOBILIERS

ARTICLE 13 - SUIVI DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

Le suivi du patrimoine de la Société fera l'objet d'un rapport du Comité de suivi.

Lors du point annuel relatif au suivi budgétaire prévu à l'article 9 ci-dessus, le Directeur Général de la Société présentera au Conseil d'administration un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion locative de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : état d'avancement des opérations en cours d'acquisition ou de livraison, les litiges et les éventuels dérapages de calendrier ;
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance, impayés, contentieux), les désordres, les travaux à réaliser, les écarts éventuels constatés par rapport au Plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.

En sus, il sera procédé annuellement à compter de l'exercice 2018 à une revue du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier indicatif de cession de ces actifs immobiliers et des méthodes de valorisation de ces actifs. 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, ainsi que le besoin de maintenir un soutien public dans les domaines d'intervention tels que désignés à l'article 4.1. [*Domaine d'activité*] du présent Pacte.

ARTICLE 14 – REGLES DE CESSIIONS D'ACTIFS ET DE DESENGAGEMENTS

14.1 – Principe général

Chaque actif en portefeuille dans la société a vocation à être revendu à terme.

Afin de démultiplier l'action de la Société en assurant au maximum le financement de nouvelles opérations par sa trésorerie propre, les Parties se fixent comme objectifs de procéder à des cessions d'actifs ou de participations à des tiers investisseurs selon un horizon maximum de quinze (15) ans.

Les cessions d'actifs ou de participations pourront par conséquent intervenir avant la période d'achèvement des amortissements comptables et financiers, sous réserve du respect des règles prudentielles relatives aux conditions de remboursement anticipé ou de transfert des financements bancaires à l'acquéreur de l'immeuble et d'attribution des subventions publiques.

Les Parties fixent pour principe d'éviter qu'une cession aboutisse à ce que la Société se retrouve ultérieurement partie prenante d'une copropriété bâtie.

Les décisions de cession seront prises par le Conseil d'administration au vu de l'avis technique qui lui aura été préalablement transmis par le Comité d'engagement prévu par l'article 12 ci-dessus.

14.2 – Cas Particulier : Cession préférentielle – Engagement de la ville de Rouen

La Société doit acquérir, au cours de la première année de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, le centre commercial de la Grand Mare et l'immeuble Alpha. Ces biens ont préalablement fait l'objet d'une restructuration importante menée par la Ville de Rouen dans le cadre d'une concession confiée à Rouen Seine Aménagement. Compte tenu de l'importance de tels équipements pour le quartier de la Grand-Mare, la Ville de Rouen souhaite, en accord avec les Parties, décider en dernier ressort, de l'opportunité sociale de les céder ou non à terme à un investisseur. Il est en conséquence convenu que :

- dans un délai maximum de quinze années de détention du bien, la Société procédera à une consultation pour céder ces actifs à un investisseur. La Ville de Rouen pourra décider d'agréer ou non les investisseurs qui auront fait la meilleure proposition d'acquisition. Dans le cas d'un refus d'agrément, la Ville de Rouen s'engage à racheter le bien aux mêmes conditions que celles proposées par les investisseurs.
- dans l'hypothèse où aucun investisseur ne répondrait à la consultation, les actifs seraient, dans l'année, repris par la Ville de Rouen à sa Valeur Nette Comptable.

SECTION VI – REMUNERATION DES CAPITAUX INVESTIS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

ARTICLE 15 - OBJECTIF DE RENTABILITE DES FONDS PROPRES INVESTIS

Afin de garantir la pérennité de la Société et sa rentabilité, les Parties se donnent un objectif de rentabilité des capitaux propres après impôt (TRI fonds propres) au moins égal au Taux de l'Echéance Constante à 10 ans (TEC 10 ans), majoré de 200 points de base. Le Plan d'affaires initial a été bâti sur la base d'un TEC 10 ans à 4.34%, taux moyen mesuré sur la période du 1^{er} septembre 1996 au 31 août 2011.

ARTICLE 16 - AFFECTATION DES RESULTATS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu de l'objectif de rentabilité, les Actionnaires prévoient d'assurer une distribution annuelle maximale du résultat distribuable aux Actionnaires. Le calcul du montant des dividendes résultera de l'activité courante de la Société (16.1) et de la vente de patrimoine (16.2).

16.1 - Dividendes calculés sur l'activité courante de la Société

Après constitution des réserves légales, les Actionnaires conviennent qu'il pourra être procédé au versement de dividendes dès lors que la trésorerie de la Société constatée lors de la clôture de son exercice comptable le permettra, à savoir en respectant un minimum de trésorerie disponible de trois mois de loyers encaissés comme prévu à l'article 9.3.2 ci-dessus, sans pouvoir être inférieur à 50 % du résultat distribuable.

16.2 - Dividendes exceptionnels

En sus des dividendes calculés sur la base de l'activité courante de la Société, les Actionnaires conviennent de procéder au versement d'un dividende exceptionnel lorsqu'il aura été constaté au cours de l'exercice clos un résultat exceptionnel résultant de la plus-value de cession des actifs immobiliers ou des participations détenant des actifs immobiliers.

Dès lors que la trésorerie de la Société constatée lors de la clôture de son exercice comptable le permettra, à savoir en respectant un minimum de trésorerie disponible de trois mois de loyers encaissés, les Actionnaires conviennent que cette quote-part de résultat exceptionnel sera répartie de la manière suivante :

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

SECTION VII - MODALITES DE TRANSFERT DES TITRES

Les Transferts d'actions interviendront selon les conditions fixées à l'article 14 des Statuts [*Transfert des Actions*] et dans le respect des présentes stipulations.

Tout Transfert de titres de la Société, effectué en violation du principe d'incessibilité prévu ci-après, de l'exercice des droits de préemption et de sortie conjointe et proportionnelle ainsi que de la procédure d'agrément prévus par les Statuts de la Société ou le présent Pacte, sera nul et de nul effet.

ARTICLE 17 – PERIODE D'INALIENABILITE DES TITRES DE LA SOCIETE

Les actions sont inaliénables au profit d'un tiers étranger à la Société ou entre Actionnaires pendant une période de six (6) années à compter de la date de publication au Greffe du Tribunal de Commerce. Mention sera faite de cette inaliénabilité dans les comptes d'associés tenus par la Société.

ARTICLE 18 – TRANSFERTS LIBRES

Les Transferts d'actions par un Actionnaire, soit à une entité que celui-ci contrôle directement ou indirectement, soit à une entité dont il est sous le contrôle direct ou indirect, soit à une entité qui est placée, directement ou indirectement, sous le même contrôle que lui, seront libres, étant précisé que la notion de contrôle dans le présent paragraphe s'entend au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Dans les autres cas et à l'expiration de la période d'incessibilité de six (6) ans, les cessions d'actions donneront lieu à l'application de la procédure de droit de préemption et d'agrément prévue à l'article 14 des Statuts et au droit de sortie conjointe ci-après prévu.

ARTICLE 19 – DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE

Sans préjudice des stipulations des statuts relatives au droit de préemption et à l'agrément qui s'appliqueront en toutes circonstances, les Parties conviennent que dans le cas où un Actionnaire (ci-après désigné comme « le Cédant ») envisagerait de céder tout ou partie de sa participation dans la Société à un tiers ou à un autre Actionnaire (ci-après désigné comme « le Cessionnaire »), transfert qui aurait pour effet de conférer au Cessionnaire un pourcentage du capital et des droits de vote de la Société égal ou supérieur à 10 %, le Cédant devra obligatoirement offrir la faculté à chacun des autres Actionnaires (ci-après désigné le « Bénéficiaire ») de céder la même quote-part de sa propre participation dans la Société, selon les mêmes termes, conditions et modalités que le Cédant.

Le Cédant s'engage à cet égard à obtenir par écrit, avant toute notification du projet de Cession, l'engagement ferme et irrévocable du Cessionnaire d'acquiescer, en cas de réalisation de la Cession projetée, les actions des Actionnaires qui exerceraient, sur tout ou partie de leurs actions, leur droit de sortie conjointe aux mêmes conditions que celle offertes au Cédant.

La réception de la notification à laquelle le Cédant est tenu, en exécution de l'article 14 [*Transfert des Actions*] des Statuts de la Société, ouvrira la faculté pour les Bénéficiaires de demander pendant un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la notification, à exercer leur droit de sortie conjointe dans les conditions définies ci-après.

A défaut pour un Bénéficiaire de notifier au Cédant l'exercice de son droit de sortie conjointe dans ce délai, il sera réputé y avoir définitivement renoncé et le Cédant sera alors libre de céder sa participation dans le respect des conditions notifiées et sous réserve de l'obtention préalable de l'agrément statutaire. Chaque Bénéficiaire exerçant son droit de sortie conjointe cédera alors au Cessionnaire notifié par le Cédant un nombre d'actions égal au nombre d'actions qu'il détient multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder. Cette cession conjointe devra nécessairement intervenir aux conditions notifiées par le Cédant et l'achat des actions du ou des Bénéficiaires sera concomitant à la cession des actions du Cédant au Cessionnaire qu'il aura notifié au(x) Bénéficiaire(s).

Si le Cessionnaire procédait à l'acquisition des actions de la Société détenues par le Cédant ou recevait le bénéfice de l'apport de ces actions, mais n'achetait pas les actions détenues par les Actionnaires de la Société ayant exercé leur droit de sortie conjointe, le Cédant serait alors tenu de se porter lui-même acquéreur des actions détenues par les Actionnaires ayant exercé leur droit de sortie conjointe et proportionnelle.

En vertu des dispositions des articles L. 1522-1 et L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice du droit de sortie conjointe ne peut avoir pour effet de porter la participation des collectivités publiques et leurs groupements à un seuil inférieur à plus de la moitié du capital social et celle des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements à un seuil inférieur à 15 % du capital social.

ARTICLE 20 – DROIT DE SORTIE TOTALE DES ACTIONNAIRES PRIVES

Les Parties conviennent que les actionnaires privés disposeront de la faculté de se désengager en totalité en cas de (i) changement de stratégie démontré de la Société (ii) ou modification substantielle de l'objet social. Le constat de changement de stratégie devra être formalisé par les actionnaires lors de l'examen des opérations d'investissement et de désinvestissement, présentées en conseil d'administration ou en cas de changement de statut de la société.

Dans ces deux hypothèses limitativement énumérées, les actionnaires privés auront la faculté de se désengager totalement et la Société s'engage à les accompagner dans la recherche d'un acquéreur.

A défaut d'avoir trouvé un acquéreur et sous réserve du respect de la participation minimale des Actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements prévue à l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, ces actions seront soit acquises par la Ville de Rouen sous réserve de l'acceptation de son assemblée délibérante, soit acquises par la Société en vue de procéder à une réduction du capital social dans les six mois au plus tard de la notification qui aura été adressée par les Actionnaires concernés.

A défaut d'accord entre les Parties sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. L'expert désigné devra

procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les Parties.

ARTICLE 21 – DROIT DE SORTIE FORCEE

Sous réserve du respect des stipulations des articles 13 et 14 des Statuts de la Société et des dispositions du code de commerce et du code général des collectivités territoriales en vigueur et sous réserve d'une approbation de l'organe délibérant compétent, la Ville de Rouen s'engage, à première demande, à racheter à tout Actionnaire ses actions dès lors qu'il sera constaté des manquements graves aux engagements du présent Protocole de nature à mettre en cause la viabilité de la société.

Le rachat des actions de l'Actionnaire qui en fait la demande se fait à un prix convenu entre celui-ci et la Ville de Rouen. A défaut d'accord sur la détermination du prix de rachat, celui-ci sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil, sans que le prix de rachat puisse être inférieur au prix d'acquisition initial.

SECTION VIII – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 22 - ADHESION AU PACTE

Lors de tout Transfert des titres de la Société détenus par les Actionnaires, chaque Partie s'engage à obtenir au moment de la transmission l'adhésion concomitante du Cessionnaire au Pacte, sous peine de nullité dudit Transfert.

Le tiers acquéreur se trouvera en conséquence substitué aux droits et obligations du Cédant tel que ceux-ci résultent des présentes pour la durée restant à courir du Pacte.

Pour la mise en œuvre du présent article, les Parties donnent à la Société, qui l'accepte, mandat irrévocable pour recueillir l'adhésion du tiers en leur nom et pour leur compte.

En conséquence, la simple signature par la Société d'un exemplaire du Pacte également signé par ledit tiers vaudra adhésion au Pacte. Ledit tiers deviendra de ce fait Partie au Pacte et le Pacte bénéficiera et liera ledit tiers.

La Société aura également tous pouvoirs pour modifier le Pacte afin d'y inclure le nom du tiers et les Parties aux présentes seront liées par les modifications ainsi réalisées.

Une copie du Pacte modifié sera alors notifiée à chacune des Parties par la Société.

ARTICLE 23 - DUREE DU PACTE

Le présent Pacte prendra effet à la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

Il est conclu pour une durée de treize (13) années à compter de sa date de prise d'effet. Il sera reconductible tacitement d'année en année, dans les limites de la durée de la Société prévue dans les Statuts et sauf dénonciation contraire.

Il pourra faire l'objet d'avenants qui devront être signés par toutes les Parties concernées à l'initiative de l'un des Actionnaires ou de tout nouvel actionnaire non encore signataire.

Tout Actionnaire cessera de plein droit de bénéficier et d'être lié par les stipulations du présent Pacte à compter du jour où ledit Actionnaire aura procédé à la cession de la totalité de ses titres (le Pacte continuant dans ce dernier cas à s'appliquer aux autres Parties). Il est également entendu que le Pacte continuera à produire ses effets à l'égard de toute Partie qui n'aurait pas exécuté toutes ses obligations à la date de résiliation du Pacte ou à la date à laquelle elle aura cessé d'être titulaire de toute action.

PROJET

ARTICLE 24 - CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

Les Parties conviennent de se rencontrer périodiquement dans le cadre de réunions organisées au moins tous les quatre (4) ans en vue d'évaluer la qualité de la réalisation de l'objet social, la stratégie et les moyens mis en œuvre. Ces rendez-vous seront l'occasion de redéfinir ou d'adapter ces fondamentaux.

ARTICLE 25 - CONFIDENTIALITE

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. Cette disposition n'est pas applicable à la Ville de Rouen, ainsi qu'aux collectivités territoriales et leurs groupements présents dans la Société, pour lesquels une communication du Pacte sera nécessaire dans le cadre de l'obtention d'une approbation préalable de leur organe délibérant et qui sont soumis à une obligation de communication des actes administratifs, conformément à la Loi n° 78-53 du 17 Juillet 1978.

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.

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

ARTICLE 26 - EXECUTION ET INDIVISIBILITE DU PACTE

Les Parties s'obligent à exécuter de bonne foi les dispositions ci-dessus qui expriment l'intégralité de l'accord conclu en s'interdisant de leur opposer toutes stipulations contraires ou dérogatoires pouvant résulter d'actes ou de conventions antérieures.

Les Parties s'engagent à se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter toutes les conventions stipulées au Pacte dans cet esprit. Toutes les stipulations du Pacte sont de rigueur et s'imposent aux Parties.

Le fait que le bénéficiaire d'une clause quelconque n'en exige pas son application, ne pourra être considéré comme une renonciation ni à ladite clause ni aux autres clauses du Pacte.

L'ensemble des dispositions du présent Pacte constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties eu égard à son objet et remplacent et annulent toute négociation, engagement, communication, acceptation, entente ou accord préalables entre les Parties et relatifs aux dispositions auxquelles le Pacte s'applique ou qu'il prévoit.

Le présent Pacte forme par ailleurs un tout indivisible. Cependant, si l'une quelconque des stipulations du Pacte ou si l'application du Pacte dans certaines circonstances était considérée comme non opposable, nulle ou illicite par un tribunal judiciaire ou arbitral, une autorité gouvernementale ou une administration compétente, cette clause serait considérée comme non

écrite ou non applicable dans ladite circonstance et les autres dispositions du Pacte n'en seraient pas affectées. Les Parties devront engager de bonne foi des négociations afin de remplacer la clause inapplicable par des dispositions applicables, valides ou licites qui auront un effet identique ou aussi proche que possible.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE CONCILIATION

Il est institué entre les Parties un Comité de règlement des litiges et des situations de blocage composé d'un représentant de la direction générale de chacune des Parties et ayant pour objet de mettre fin de manière amiable à tout litige pouvant survenir entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte.

En cas de litige, ce Comité devra être saisi avant toute saisine des tribunaux, par la Partie la plus diligente.

La Partie qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Comité dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de sa saisine pour trouver un accord qui soit accepté par tous ses membres.

Tout litige survenant entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte, qui ne pourrait être réglé par le Comité de règlement des litiges et des situations de blocage dans le délai susvisé, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Rouen.

ARTICLE 28 - NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

28.1 - Notifications - Election de domicile

Sauf convention contraire, toute notification devra être faite par écrit et sera soit remise en main propre, soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Partie concernée accompagnée de l'envoi d'une copie par un moyen de transmission instantanée, telle la télécopie ou le message électronique.

Pour l'exécution du Pacte et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif énoncé en tête des présentes, à l'exception de la Caisse des Dépôts qui élit domicile dans les locaux de la direction régionale Haute-Normandie, situés 7 bis rue Jeanne d'Arc, 76171 Rouen Cedex 1.

28.2 – Loi applicable et juridiction

Le Pacte, sa validité, son interprétation et son exécution sont régis par le droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tous différends qui pourraient survenir à l'occasion de la mise en œuvre des présentes, la conciliation, ou l'absence de conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les Parties.

En l'absence de conciliation, le litige sera porté devant les tribunaux compétents.

Fait à Rouen, le2012 en autant d'exemplaires originaux que de Parties à l'acte, soit sept exemplaires

La Ville de Rouen Représentée par	La Caisse des Dépôts Représentée par M. Pascal Hoffmann
La Représentée par	La Représentée par
La Représentée par	La Représentée par
Le Représenté par	

ANNEXE I – PLAN D'AFFAIRES PREVISIONNEL

Montant d'Investissement en K€	2013	2014	2015	2017	Total en m2	Loyers M2 HT
Immeuble Alpha ZFU	950				2300 m2	95 €
Centre commercial Grand mare	1100				1800 m2	70 €
Tertiaire petites surfaces ZFU		1700			1000 m2	130 €
Locaux activités artisanales – secteur ouest Rouen			1500		1500 m2	75 €
Tertiaire secteur Ouest et Rouen innovation santé				4000	2000 m2	140 €
Total	2050	1700	1500	4000		
Total Investissements cumulés en K€	2050	3750	5250	9250		

PROJET

**ANNEXE 2 – FICHES DESCRIPTIVES D’ACTIFS DETAILLANT LES
OPERATIONS PRESENTES DANS LE PERIMETRE DE LA SOCIETE**

PROJET

**ANNEXE 3 – MODELE DE CAHIER DES CHARGES DE MANDAT DE GESTION
DE LA SOCIETE**

PROJET