
PACTE D'ACTIONNAIRES

....., société de coordination

Les soussignées,

- GERS HABITAT, office public de l'habitat, dont le siège est situé
.....et immatriculé sous le n° RCS,

Représenté par, son directeur général,

- LOT HABITAT, office public de l'habitat, dont le siège est situé
.....et immatriculé sous le n° RCS,

Représenté par, son directeur général,

- RODEZ AGGLO HABITAT, office public de l'habitat, dont le siège est situé
.....et immatriculé sous le n° RCS,

Représenté par, son directeur général,

- TARN HABITAT, office public de l'habitat, dont le siège est situé
.....et immatriculé sous le n° RCS,

Représenté par, son directeur général,

- TARN-ET-GARONNE HABITAT, office public de l'habitat, dont le siège est situé
.....et immatriculé sous le n° RCS,

Représenté par, son directeur général,

*Ci-après désignées ensemble, les « **Parties** » ou les « **Associés Fondateurs** »*

- La société, société de coordination, société anonyme en formation au capital de 115 000 €, dont le siège est fixé à Albi et dont l'immatriculation sera effectuée auprès du Registre du Commerce et de Sociétés d'Albi, dès son agrément et sous réserve de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence, si besoin,

Représentée par [●], spécialement habilité aux termes des statuts constitutifs.

Pour intervention

Agissant séparément, sans solidarité entre elles, en qualité d'Associés Fondateurs de la société de coordination, société anonyme en formation au capital de 115 000 euros, dont le siège est fixé à ALBI....., et dont l'immatriculation sera effectuée auprès du Registre du Commerce et de Sociétés de, dès son agrément par voie de décret du Ministre chargé du logement en application des dispositions de l'article L.42311 du code de la construction et de l'habitation (ci-après la « **Société** »), les Parties ont arrêté entre elles, les conditions de détention de leur participation respective au capital de la Société et l'exercice des droits et prérogatives qui y sont attachés, après avoir rappelé :

I. Exposé

Les Parties ont constitué entre elles, une société de coordination au sens de l'article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pour former ensemble un groupe d'organismes de logement social autour des valeurs partagées que sont notamment la loyauté, la coopération, l'efficacité, l'humanisme, l'ouverture d'esprit et le respect.

Les grands principes retenus qui devront régir le fonctionnement de la SAC sont :

- **La préservation des intérêts** de la SAC, de l'identité de chacun et des territoires ;
- **L'efficacité économique** par l'utilisation en priorité des moyens déjà existants ;
- **L'efficacité organisationnelle** pouvant se traduire par l'échange de bonnes pratiques par exemple ;
- **L'efficacité décisionnelle** par la mise en place de tableau de bord et d'outils d'aide à la décision ;
- **La transparence et la convergence** des méthodes et des outils ;
- **La définition d'une politique de RSE de groupe** portant sur les dimensions environnementale, sociale, économique et les valeurs du logement social (publics fragiles, étrangers, solidarité territoriale, insertion...)
- **La capacité d'expérimentation et d'innovation**

Le présent Pacte a vocation à sceller leurs valeurs communes et leurs aspirations à des standards de grande qualité tant dans leurs relations avec leurs locataires, leurs partenaires et les collectivités territoriales dans le ressort desquelles elles s'implantent, que dans leurs constructions et réalisations immobilières.

En outre, le présent Pacte a vocation à définir les conditions de détention de leur participation respective au capital de la Société et l'exercice des droits et prérogatives qui y sont attachés, ces éléments étant des conditions déterminantes de leur souscription au capital de la Société.

II. Convention

Article 1. **Déclaration d'indépendance réciproque**

Les Parties s'engagent à ne pas agir, directement ou au travers des décisions de la société de coordination, à l'encontre de la liberté de direction et de gestion de chaque associé.

Les Parties déclarent en conséquence qu'elles sont et demeureront, pendant toute la durée du Pacte, des partenaires indépendants, assumant chacune les risques inhérents de sa propre gestion.

Etant observé, que la Société est également indépendante dans son fonctionnement et sa gestion, nonobstant toute clause contraire.

Article 2. **Composition du conseil d'administration**

Les Parties s'accordent pour fixer le nombre des membres du conseil d'administration à 19.

En cas d'entrée de nouveaux actionnaires, les offices conserveront le nombre de sièges qui leur est réservés au terme du Pacte et accorderont un ou plusieurs des sièges disponibles au(x) nouveau(x) entrant(s), dans la limite d'un conseil d'administration de 22 membres maximum.

Si le nombre d'actionnaires ne permettait pas la représentation de chaque actionnaire au conseil, les Parties se concerteront pour décider, entre elles, d'une nouvelle répartition de leurs sièges sans

modifier l'équilibre trouvé au terme du présent Pacte. Soit une répartition égalitaire des sièges entre actionnaires, à l'exception d'un poids légèrement supérieur accordé à TARN HABITAT compte tenu de sa taille et de sa participation au capital au capital de la Société.

Ainsi, sur la base d'un conseil composé de 19 membres, il a été convenu la répartition suivante :

- 2 membres désignés parmi les candidats présentés par LOT HABITAT,
- 2 membres désignés parmi les candidats présentés par OPH DU GERS,
- 2 membres désignés parmi les candidats présentés par RODEZ AGGLO HABITAT,
- 2 membres désignés parmi les candidats présentés par TARN ET GARONNE HABITAT,
- 3 membres désignés parmi les candidats présentés par TARN HABITAT,
- 5 membres représentant les collectivités sans droit de vote, étant précisé que chaque organisme invitera une collectivité de son choix, à présenter un candidat,
- 3 représentants des locataires désignés conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Quel que soit par ailleurs le nombre d'actionnaires, les associés fondateurs s'entendent pour faire en sorte qu'ils disposeront toujours ensemble la majorité des sièges.

Article 3. Présidence du conseil d'administration

Le président du conseil d'administration sera désigné parmi les administrateurs à voix délibérative proposés par les OPH membres.

Article 4. Direction générale

Une rotation sera instaurée qui garantira que tous les DG des OPH assureront les mandats de DG et DGD de la SAC. Il faudra s'assurer qu'aucun OPH fondateur ne sera défavorisé.

Les Parties s'entendent pour que la direction générale de la Société soit assurée par un directeur général et un directeur général délégué, disposant des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Le directeur général et le directeur général délégué sont désignés par le conseil d'administration parmi les directeurs généraux des organismes fondateurs. Ils sont nécessairement issus de deux organismes différents et ne peuvent être réélus à l'issue de leur mandat. De même, à l'issue de leur mandat, le directeur général et le directeur général délégué entrants ne pourront pas être issus des mêmes organismes. Enfin, les associés fondateurs s'engagent à ce que sur une période de six ans, le directeur général de chaque organisme fondateur ait occupé la fonction de directeur général et de directeur général délégué.

Les mandats de directeur général et de directeur général délégué seront exercés pour une durée de 1 an. Etant observé, qu'indépendamment de ce qui précède, au terme de son mandat le directeur général délégué deviendra automatiquement le directeur général.

La perte de la qualité de directeur général au sein de l'office actionnaire, pour quelle que cause que ce soit met automatiquement fin au mandat de directeur général ou directeur général délégué. Le nouveau directeur général ou directeur général par intérim de l'office est alors automatiquement investi des fonctions de directeur général ou directeur général délégué de la société de coordination sans que le conseil d'administration n'ait besoin de se prononcer, pour la durée restante à courir.

Les Parties se sont entendues pour que:

- le premier mandat de directeur général soit confié au directeur général de ; et

- le premier mandat de directeur général délégué soit confié au directeur général de

Article 5. Droit de préemption réciproque

Les Parties se consentent réciproquement un droit de préemption portant sur l'intégralité des actions de la Société dont ils sont ou pourront être propriétaires.

Sont subordonnées au droit de préemption, les cessions par l'une des Parties au Pacte, sous quelque forme que ce soit et pour quelque cause que ce soit, d'actions de la Société à un actionnaire de la Société ou à un tiers non actionnaire de la Société, en ce compris les transmissions d'actions par voie d'apport, fusion ou transmission universelle de patrimoine.

Sont exclues du champ d'application du droit de préemption, les cessions d'actions envisagées au profit de nouveaux entrants au capital de la Société dès lors qu'ils auront été agréés par le conseil d'administration.

Toutes les autres cessions d'actions, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, même si elles ne portent que sur la nue-propriété ou l'usufruit, ne peuvent intervenir qu'après l'exercice du droit de préemption, dans les conditions convenues ci-dessous :

5.1 Notification du projet de Transmission

Tout projet de cession ou transmission par l'une des Parties à un tiers ou à un autre actionnaire, des actions dont il est propriétaire, devra être notifié aux autres Parties.

La notification devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 30 jours au moins avant la date envisagée pour la réalisation de l'opération et devra mentionner la nature et les modalités de l'opération projetée, le nombre et la nature des actions, le prix ou la valeur retenue pour l'opération, les raisons pour lesquelles l'opération a été diligentée, ses conséquences financières et/ou commerciales, les dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires de l'opération ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, de la dénomination et du siège de la ou des personnes qui, le cas échéant, la contrôlent.

Une copie de l'engagement d'acquisition du candidat cessionnaire souscrit à titre ferme et irrévocable sous réserve des obligations nées du présent Pacte devra être jointe à la notification. Préalablement à la souscription de l'engagement précité et dans le respect des dispositions de l'article 1123 du Code civil, le cédant s'engage à informer le cessionnaire de l'existence du présent Pacte.

Le cédant ne disposera d'aucune faculté de repentir, sauf dans l'hypothèse prévue ci après, et se trouvera dès lors tenu de céder ses actions à la Partie ou les Parties qui aura ou auront exercer son/leur droit de préemption aux prix et conditions énoncés dans la notification.

La préemption ne pourra s'exercer valablement que si elle porte sur la totalité des actions visées par le projet de cession ou transmission, qu'elle s'exerce par une seule ou plusieurs Parties.

5.2 Faculté de repentir

Les actions acquises à l'occasion de l'exercice du présent droit de préemption le seront aux conditions de prix (ou de valeur) mentionnées dans la notification du projet de cession ou transmission.

Lorsqu'il apparaîtra, au vu de la notification, que les actions objet du projet de cession ou transmission n'ont pas vocation à être intégralement payées en numéraire au cédant par le cessionnaire, et dans ce cas seulement, le ou les bénéficiaires du droit de préemption qui entendent l'exercer, pourront contester le prix ou la valeur mentionné dans la notification.

En ce cas, le prix d'exercice des actions préemptées sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1592 du code civil par un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible à la demande de la Partie la plus diligente, ledit expert devant faire ses meilleurs efforts pour remettre un rapport dans un délai de deux (2) mois à compter de sa nomination, lequel rapport sera remis au cédant, au(x) bénéficiaire(s) du droit de préemption contestataire(s) et au Président du conseil d'administration de la Société.

Les frais d'expertise seront supportés par le cédant si le prix fixé par l'expert est inférieur au prix qu'il aura offert et par le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption contestataire(s) dans les autres cas.

Le(s) bénéficiaire(s) contestataire(s), mais seulement dans le cas où les conclusions de l'expert aboutiraient à une variation à la hausse de la valorisation des actions objet du projet notifié, supérieure de 10 % par rapport au prix ou à la valeur figurant dans la notification, aura/auront la faculté, dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la réception des conclusions de l'expert, de renoncer à l'exercice de son/leur droit de préemption sur le projet de cession ou transmission considéré.

De même, le cédant, mais seulement dans le cas où les conclusions de l'expert aboutiraient à une variation à la baisse de la valorisation des actions objet du projet notifié, supérieure de 10 % par rapport au prix ou à la valeur figurant dans la notification, aura la faculté, dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la réception des conclusions de l'expert, de renoncer à son projet.

5.3 Modalités d'exercice du droit de préemption

L'intention d'exercer le droit de préemption est présumée du simple fait de la signature du présent Pacte. Le refus d'exercer le droit de préemption résulte d'une notification à adresser au cédant dans un délai de 30 jours calendaires commençant à courir à compter de la réception de la notification du projet de cession, de transfert ou de transmission des actions. Lorsque les Parties décident de faire appel à la procédure d'expertise prévue à l'article 5.2 ci-dessus, le refus d'exercer le droit de préemption interviendra dans les huit (8) jours calendaires à compter de la réception des conclusions de l'expert. En cas de refus d'exercer le droit de préemption par tous les bénéficiaires, le projet du cédant pourra être réalisé aux conditions notifiées, sous réserve, le cas échéant, de l'agrément statutaire.

5.4 Réalisation de la cession par l'exercice du droit de préemption

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession sera définitive, et ce aux mêmes conditions, et notamment au même prix, que celle offertes par le candidat cessionnaire.

Les ordres de mouvement et toutes autres pièces nécessaires dûment signés par le cédant devront être remis au(x) cessionnaire(s) dans les quinze (15) jours de la notification contre paiement comptant, sauf autres conventions ou accords entre les Parties.

5.5 Clause d'agrément

La Partie qui n'aura pas usé de la faculté de préempter dans les conditions ci-dessus, ne pourra refuser, par l'intermédiaire de son/ses représentants au Conseil d'administration, l'agrément prévu par les statuts de la Société, en cas de cession ou transmission, par l'une des Parties d'actions en faveur du tiers visé par le projet du cédant ou d'une personne morale appartenant au même groupe de sociétés que le cédant.

Article 6. Entrée de nouveaux actionnaires au capital de la Société

Les Parties se concerteront sur tout projet d'ouverture du capital à un tiers, que ce soit par augmentation du capital ou par voie de cession d'actions de l'une ou plusieurs d'entre elles au nouvel actionnaire afin d'adapter si nécessaire les termes du présent Pacte.

Ce n'est que dans ces conditions que le conseil d'administration agréera, conformément aux statuts de la société de coordination, le nouvel actionnaire.

Article 7. Durée du pacte

Le pacte est convenu pour une première durée de dix ans à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. Sauf dénonciation six mois au moins avant son expiration, il sera automatiquement prorogé pour une nouvelle durée de dix ans.

La conclusion d'un nouveau pacte à la suite de l'entrée d'un nouvel actionnaire mettra automatiquement fin au présent pacte.

Article 8. Gestionnaire du pacte

La Société est désignée gestionnaire du Pacte (ci-après « le Gestionnaire »).

Elle veillera, en cette qualité, à l'exécution de l'ensemble des obligations convenues entre le Parties dans les termes du Pacte, et plus particulièrement au respect des clauses portant sur :

- La représentation des Parties au sein du conseil d'administration,
- La nomination du directeur général et du directeur général délégué et la rotation instaurée entre les directeurs généraux des associés fondateurs pour l'exercice de ces mandats,
- La purge des droits de préemption avant toute cession.

Le Gestionnaire veillera à ce que chacune des Parties bénéficie individuellement des droits de communication et d'information, réservés par la loi ou ses statuts.

Article 9. Comportement loyal et de bonne foi

Les Parties s'engagent à toujours se comporter entre elles comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter toutes les stipulations du Pacte dans cet esprit. Les Parties s'engagent expressément à respecter et à faire respecter auprès des personnes qui les représentent au sein des organes compétents de la Société, toutes les stipulations du Pacte, et dans ce cadre, notamment, à voter ou à faire voter toute décision qui serait nécessaire à la mise en œuvre du Pacte, à ne pas y voter ou à ne pas faire voter une quelconque décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte.

Les Parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à faire toute démarche, 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.

Toutes les stipulations du présent Pacte sont de rigueur et s'imposent aux Parties.

Article 10. Confidentialité

Les Parties s'engagent au respect de la plus stricte confidentialité des informations confidentielles qui pourraient leur être communiquées comme telles en application du Pacte, s'interdisant de les divulguer à quiconque.

Article 11. Règlement des différends et attribution de compétence

En cas de litige, les Parties devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

Conformément à l'article 1530 du code de procédure civile, en cas de difficultés soulevées par l'exécution ou l'interprétation du présent protocole, les parties s'engagent préalablement à toutes actions contentieuses, à soumettre leur litige au Règlement de médiation du Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (www.cmap.asso.fr).

Durant le processus de conciliation le délai de prescription est suspendu. Au-delà de 30 jours, la tentative de conciliation sera réputée achevée.

A défaut, ce sont les tribunaux du ressort de la cour d'appel de Toulouse qui seront compétents pour tout différend intervenant entre les Parties ou entre les Parties et la Société au titre de l'interprétation ou l'exécution du Pacte.

Article 12. Notification a l'Autorité de la concurrence

Le présent pacte est conclu sous réserve de l'obtention d'une décision favorable des autorités de la concurrence compétentes, dans le cas où il serait nécessaire de notifier l'opération aux dites autorités de concurrence.

Fait à [●], le [●], en 6 exemplaires, dont un pour chacune des Parties, et le dernier, pour être remis à la Société

OPH DU GERS

LOT HABITAT

RODEZ AGGLO HABITAT

TARN HABITAT

TARN ET GARONNE HABITAT

.....SOCIETE DE COORDINATION, pour intervention