

**PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE PÔLE AÉRONAUTIQUE D'ISTRES –
ÉTANG DE BERRE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** représentée par [•], dûment habilitée aux fins des présentes par une délibération du conseil [+++] dans sa séance du [++++],

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

ET

La **VILLE D'ISTRES**, représentée par [•], dûment habilitée aux fins des présentes par une délibération du conseil municipal dans sa séance du [++],

Ci-après dénommée la « **Ville d'Istres** »,

La Métropole et la Ville d'Istres ci-après dénommées ensemble les « **Actionnaires du Collège Public** »,

ET

La **CAISSE DES DEPOTS 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 [•], dûment habilitée à l'effet des présentes par un arrêté portant délégation,

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

ET

La **CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC**, Banque coopérative régie par les art. L. 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier – SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.100.000.000 euros – dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 775 559 404 RCS Marseille, représentée par [•], dûment habilitée à l'effet des présentes par [++++],

Ci-après dénommée la « **CEPAC** »

CDC et CEPAC, ci-après dénommées ensemble les « **Actionnaires du Collège Privé** »,

ET

OUEST PROVENCE HABITAT, société anonyme d'économie mixte, dont le siège social est situé 2 rue Clément Trouillard San Ouest Provence, 13800 Istres immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 637 381 013, représentée par [•], dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **OPH** »

Les Actionnaires du Collège Public, les Actionnaires du Collège Privé et OPH sont ci-après dénommés ensemble les « Actionnaires » ou individuellement « Actionnaire ».

EN PRESENCE DE :

La SEM POLE AERONAUTIQUE D'ISTRES ETANG DE BERRE, société d'économie mixte locale au capital de 22 776 640euros dont le siège social est situé Cité d'Entreprises Nouvelles, Parc d'activité du Tué, 25 avenue du Tubé, 13800 Istres immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Salon de Provence sous le numéro 813 190 303 00012, représentée par M. François BERNARDINI dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée la « **Société** »,

Laquelle intervient aux présentes notamment au titre des obligations mises à sa charge aux termes du présent pacte d'actionnaires.

Les Actionnaires et la Société ensemble étant dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

SOMMAIRE

SECTION 1 - OBJET - DEFINITIONS - ENGAGEMENTS DES PARTIES	7
ARTICLE 1 - OBJET DU PACTE	7
ARTICLE 2 - DEFINITIONS.....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	10
ARTICLE 4 – DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES.....	10
4.1 Concernant leur situation	10
4.2 Clause anti-blanchiment de capitaux	11
4.3 Responsabilité sociétale de l’entreprise	11
SECTION II -DOMAINE D'INTERVENTION DE LA SOCIETE ET PLAN D’AFFAIRES PREVISIONNEL DE LA SOCIETE	12
ARTICLE 5 – PERIMETRE D’INTERVENTION GEOGRAPHIQUE – DOMAINES D’ACTIVITES.....	12
5.1 Principes	12
5.2 Droit prioritaire de co-investissement de CDC et CEPAC	13
Article 6 - plan d’affaires PREVISIONNEL ET SUIVI	13
SECTION III – FINANCEMENT DES OPERATIONS PATRIMONIALES - GESTION DE LA SOCIETE	13
ARTICLE 7 - AVANCES EN COMPTE COURANT.....	14
ARTICLE 8- GESTION SOCIALE, ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE LA SOCIETE	15
SECTION IV - REGLES DE GOUVERNANCE, D’ENGAGEMENT ET DE DESENGAGEMENT DES OPERATIONS DE LA SOCIETE	16
ARTICLE 9 - DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE	16
ARTICLE 10 – CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	16
ARTICLE 11 – PASSATION DES MARCHES	21
ARTICLE 12-REGLES RELATIVES AUX DECISIONS D’ENGAGEMENT.....	21
SECTION V - SUIVI DU PATRIMOINE PROPRE ET MODALITES DE CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS	26
ARTICLE 13 - SUIVI DU PATRIMOINE PROPRE DE LA SOCIETE.....	26
ARTICLE 14 - REGLES DE CESSIONS D’ACTIFS ET DE DESENGAGEMENTS.....	26
SECTION VI - REMUNERATION DES CAPITAUX INVESTIS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	27
ARTICLE 15 - OBJECTIF DE RENTABILITE DES FONDS PROPRES INVESTIS.....	27
ARTICLE 16 - AFFECTATION DES RESULTATS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	27
SECTION VII - MODALITES DE CESSIONS DES TITRES	27

ARTICLE 19 - TRANSFERTS LIBRES.....	29
ARTICLE 20 - DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE AU BENEFICE DES ACTIONNAIRES DU COLLEGE PRIVE.....	30
ARTICLE 21 - DROIT DE SORTIE TOTALE DES ACTIONNAIRES DU COLLEGE PRIVE.....	31
ARTICLE 22 - ADHESION AU PACTE	33
SECTION VIII- DISPOSITIONS GENERALES	33
ARTICLE 23 – ANTI-DILUTION	33
ARTICLE 24 - CLAUSE DE RENDEZ-VOUS.....	34
ARTICLE 25 - DUREE DU PACTE	34
ARTICLE 26 - CONFIDENTIALITE.....	34
ARTICLE 27 - EXECUTION ET INDIVISIBILITE DU PACTE	35
ARTICLE 28 - CLAUSE DE CONCILIATION	36
ARTICLE 29- DIVERS - NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION.....	37

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT:

La création du pôle aéronautique « Jean SARRAIL » sur l'ancien site de construction MERCURE de DASSAULT AVIATION situé sur la Commune d'Istres (13800) lieudit Prignan renoue avec une vocation industrielle aéronautique née dès 1950 avec l'implantation du Centre d'Essais en Vol, parallèlement au déploiement de la Base Militaire Stratégique 125 (le « **Site** »).

Dans un contexte où la production de biens, le maintien d'une économie productive apparaissent comme des facteurs essentiels de cohésion, d'équilibre et d'attractivité, le caractère industriel de ce Site est un élément déterminant pour le développement territorial.

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence (le « SAN OUEST PROVENCE »), aux droits de qui est venue la Métropole Aix Marseille Provence, avec le soutien du Département des Bouches du Rhône, a acquis le Site auprès de Dassault Aviation le 21 février 2014.

LE SAN OUEST PROVENCE et la Ville d'Istres ont formalisé, le 20 août 2015, la création de la SPL « Pôle aéronautique Istres-Etang de Berre » au capital social de 15 650 000 € dont le siège social est situé 20 Cité d'entreprises nouvelles Parc d'activité du Tubé 13800 ISTRES immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 813 190 303 R.C.S. Salon-de-Provence, le SAN OUEST PROVENCE ayant apporté le Site composé d'une parcelle de terrain cadastrée section K numéro 1479 sur laquelle sont édifiés un bâtiment appelé Centre de Montagne Mercure et des bâtiments annexes à usage de bureaux, locaux techniques et activités et un portail, à titre d'apport en nature, à hauteur de 12 650 000 € hors taxes (15.180.000 € TTC) et 2.000.000 € à titre d'apport en numéraire et la commune d'Istres a apporté 1.000.000 € à titre d'apport en numéraire.

Le capital de la Société a été augmenté en 2016 d'un montant de 1 500 000 euros, souscrits intégralement par la Métropole Aix Marseille Provence, et a été ainsi porté de 15 650 000 euros à 17 150 000 euros puis en 2022, d'un montant de 5.118.640 euros, portant ainsi le capital social à un montant de 22 776 640 euros.

La Société a pour objet d'accompagner la mise en œuvre des politiques publiques en matière de développement économique, touristique (de loisirs ou industriel) de diversification et de développement économique du Pôle Aéronautique Istres Etang de Berre ou « Jean SARRAIL » dont

- La réhabilitation des 45 000 m² de bâtiments existant (un bâtiment appelé Centre de Montagne Mercure et des bâtiments annexes à usage de bureaux, locaux techniques et activités) et leur exploitation,
- l'édification de nouveaux bâtiments sur le site et leur exploitation,
- La viabilisation et l'aménagement de terrains pouvant être mobilisés pour la réalisation de l'objet social de la Société,
- la commercialisation de terrains situés sur le site,
- L'acquisition de réserves foncières, en lien avec les perspectives concrètes de développement de la Société.

Les collectivités actionnaires de la SPL ont décidé de faire évoluer son statut juridique en la transformant en société d'économie mixte (SEM), afin d'y faire entrer la CDC en tant qu'actionnaire aux côtés d'un autre investisseur privé, la CEPAC.

Par assemblée générale extraordinaire en date du 19 avril 2018, la SPL a été transformée en SEM en intégrant la SEML OPH en qualité d'actionnaire privé.

La Caisse des Dépôts et Consignations est un investisseur avisé de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires. Dans le cadre de son activité d'investisseur d'intérêt général, la CDC se donne pour priorité d'accompagner l'attractivité et la compétitivité de tous les territoires afin de réduire la fracture territoriale.

La CEPAC est un investisseur privé avisé, intervenant en tant que catalyseur des projets de développement du territoire en accompagnement, sur ce projet, de la Caisse des Dépôts et Consignations avec une rentabilité attendue des capitaux investis. Ces deux organismes ont été sollicités par la Société pour entrer à son capital.

CDC et la CEPAC investissent dans la Société respectivement un montant de 1.156.300 euros par voie d'acquisition de 155 actions chacune auprès d'OPH (l' « **Opération 2023** »).

Après l'entrée de la CDC et de la CEPAC, le capital de la Société sera divisé en 2612 actions ordinaires de 8720 euros de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS DETENUES	% DU CAPITAL DE LA SOCIETE
METROPOLE	2113	80,9%
COMMUNE D'ISTRES	100	3,8%
CAISSE DES DÉPÔTS	155	5,9%
CEPAC	155	5,9%
SEML OPH	89	3,4%
TOTAL	2612	100 %

Concomitamment à l'entrée au capital de la CDC et de la CEPAC, les Actionnaires souhaitant renforcer l'*affectio societatis* en complément des dispositions légales et statutaires, précisent dans le présent pacte (le « **Pacte** »), les règles essentielles qu'ils entendent voir appliquer dans la Société.

Les Parties agissant en tant qu'investisseurs avisés et diligents, ont librement négocié l'ensemble des stipulations du présent Pacte et reconnaissent que le Pacte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil.

Le présent préambule fait partie intégrante du Pacte.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

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 :

« **Actionnaires** » (éventuellement au singulier) : désigne l'ensemble des actionnaires 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 ;

« **Actionnaires du Collège Public** » : les Actionnaires de la Société signataires ou adhérent au présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

« **Actionnaires du Collège Privé** » Les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte autres que les Actionnaires du Collège Public et OPH;

« **Annexe(s)** » : signifie le(s) annexe(s) du Pacte ;

« **Contrôle** » : sauf stipulations contraires, s'entend du contrôle au sens de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce ;

« **Désaccord** » : désigne :

- (i) une mésentente persistante entre les Parties sur l'exécution et la modification du présent Pacte et ses annexes pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée ; ou
- (ii) un vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte ;

- (iii) l'adoption par le Conseil d'Administration de Décisions Majeures listées à l'article 10.3, malgré le vote du représentant de la CDC et/ou de la CEPAC en défaveur de ladite Décision Majeures à deux reprises ;

« **Financement Court Terme** » désigne le financement ayant pour objet de renforcer la trésorerie de la Société au sein de son cycle d'exploitation, incluant de manière non limitative les découverts autorisés ou non, billet à ordre, escompte, dailly, affacturage, etc ; « **Mécanisme de Rachat** » a le sens qui lui est donné à l'Article 18 ;

« **Parties** » : désigne l'ensemble des signataires du présent Pacte, Actionnaires et la Société, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à adhérer au présent Pacte conformément aux stipulations du Pacte ;

« **Plan d'Affaires** » désigne le document, tel qu'annexé au présent Pacte (Annexe 1), établi par la Société et définissant son programme d'activités et d'investissements. Il identifie les objectifs de production de la Société ainsi que les résultats prévisionnels pour cette période ;

« **Site** » concerne les terrains dont la SEML est propriétaire et sur lesquels elle exerce son activité ;

« **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 ;

« **Tiers** » : désigne toute personne physique ou morale ou fonds commun, non actionnaire de la Société et non Partie au présent Pacte, et, pour une personne morale, une entité non Contrôlée par une Partie ou ne Contrôlant pas la Partie au sens de l'article L 233-3 I et II du Code de commerce ;

« **Transfert** » : désigne :

- (i) les transmissions à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ;
- (ii) les transferts sous forme de dation en paiement ou par voie d'échange, de partage, de prêts de titres, de vente à réméré, d'apports en société, d'apports partiel d'actifs, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution ou de la réalisation d'un nantissement de compte d'instruments financiers (ou toute autre forme de mise en œuvre de sûreté sur les Titres) ;
- (iii) les transmissions de droits d'attribution de Titres résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ou de droits préférentiels de souscription à une émission de valeurs mobilières, y compris par voie de renonciation individuelle ;
- (iv) les transferts en fiducie ou de toute autre manière semblable ; et
- (v) les transferts portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'un titre, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de tout titre.

« **Titres** » désigne :

- (i) les actions émises ou à émettre par la Société ;
- (ii) toutes valeurs mobilières ou plus généralement tous titres émis ou à émettre donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital et/ou des droits de vote de la Société (telles que notamment les obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions ou bons de souscription d'actions) ;
- (iii) le droit de souscription attaché aux actions et titres visés aux alinéas ci-dessus en cas d'émission d'actions ou de titres, donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société ;
- (iv) les droits d'attribution gratuite d'actions ou de titres attachés aux actions ainsi qu'aux titres visés aux alinéas ci-dessus qu'un ou plusieurs Actionnaires détiennent ou viendraient à détenir, pour quelque cause que ce soit.

« **Transferts libres** » : désigne les Transferts de Titres

- (i) par un Actionnaire une entité que cet Actionnaire Contrôle directement ou indirectement ;
- (ii) par un Actionnaire à une entité dont il est sous le Contrôle direct ou indirect ;
- (iii) par un Actionnaire à une entité qui est placée, directement ou indirectement, sous le même Contrôle que lui, sous réserve toutefois que le cessionnaire adhère préalablement au Pacte ;
- (iv) entre collectivités et/ou groupements de collectivités lorsque l'opération résulte d'un transfert de compétences, légal ou conventionnel ;
- (v) par un quelconque Actionnaire au profit de la Société (notamment en cas de rachat par celle-ci de ses propres Titres) ou d'un administrateur au titre d'un prêt de consommation dans le cadre de l'exercice de son mandat de même que le Transfert des Titres au titre de la fin du prêt de consommation ; et
- (vi) en exécution de l'Article 18 en cas de Trésorerie Nette Structurellement Négative et de l'Article 21 en cas d'exercice de la faculté de sortie totale ;

Il est précisé, en tant que de besoin, que concernant la CEPAC, les Transferts libres comprennent tout Transfert de Titres à toute entité affiliée à l'organe central des caisses d'épargne et des banques populaires au sens des articles L.512-11, L.512-86 et L.512-106 du Code monétaire et financier.

« **Trésorerie Nette** » désigne la trésorerie de la Société minorée des éléments suivants non prévus au Plan d'Affaires (étant précisé que les éléments de la trésorerie initialement prévus au Plan d'Affaires sont mis en évidence en Annexe 2) : (i) tout nouveau Financement Court Terme ; (ii) toute nouvelle avance en compte courant ; (iii) toute nouvelle subvention, quelle qu'elle soit.

« **Trésorerie Nette Structurellement Négative** » désigne la Trésorerie Nette qui est en moyenne négative sur un trimestre glissant et calculée à partir d'une moyenne simple des trois derniers soldes mensuels de Trésorerie Nette, hors cas de force majeure.

Les termes qui ne sont pas expressément définis dans le présent article auront le sens qui leur est communément attribué.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

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 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. Si toutefois, de telles modifications ne pouvaient être réalisées, les Parties ne pourront se prévaloir entre elles des stipulations statutaires contraires en cause et devront appliquer par priorité les stipulations du Pacte.

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

ARTICLE 4 – DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

4.1 Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres ce qui suit (chacune agissant de manière non solidaire avec les autres):

- elle a pleine et entière capacité pour conclure le Pacte et exécuter l'ensemble des obligations mises à sa charge ;
- son représentant a tous pouvoirs et qualités pour signer le Pacte et exécuter les opérations qui y sont stipulées ;
- elle est légalement constituée et est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut ;
- la signature et l'exécution du Pacte n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes.

A titre de conditions essentielles et déterminantes du consentement des Actionnaires du Collège Privé à participer à l'Opération 2023, la Société, les Actionnaires du Collège Public et OPH consentent à CEPAC et à la CDC, les déclarations figurant en Annexe 4.1.

Par ailleurs, la Société et les Actionnaires du Collège Public s'engagent à procéder aux régularisations (lorsque celles-ci sont techniquement réalisables) portées à leur connaissance dans le cadre des résultats de l'audit juridique réalisé par CEPAC et la CDC dès que possible et au plus tard, dans un délai de 3 mois à compter de la réalisation de l'Opération 2023. L'avancement de ces régularisations et/ou toutes difficultés à cet égard devront être portées à la connaissance du Conseil d'administration.

4.2 Clause anti-blanchiment de capitaux

Chacune des Parties déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement d'activités terroristes :

- (i) qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;
- (iii) qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;
- (iv) qu'elle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;
- (v) qu'elle n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) ou en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

4.3 Responsabilité sociétale de l'entreprise

Les Parties ont été informées de l'engagement pris par la CDC, en tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI), de prendre en compte dans ses investissements et dans le suivi de ses participations, des critères environnementaux, sociaux, sociétaux, et de bonne gouvernance d'entreprise (critères « ESG ») tels que : l'utilisation des ressources naturelles, les impacts environnementaux, l'emploi, le dialogue social, les ressources humaines, l'attention portée aux personnes, les relations avec les fournisseurs et les clients, les relations avec le territoire et les « parties prenantes » en général, la gouvernance, le management.

Les Parties s'engagent à s'inscrire dans une démarche de progrès pour que la Société et ses filiales le cas échéant, exercent leurs activités dans des conditions conciliant intérêt économique et responsabilité sociétale.

A ce titre, un rapport annuel sera établi et transmis par le Directeur Général au Conseil d'Administration de la Société.

SECTION II -DOMAINE D'INTERVENTION DE LA SOCIETE ET PLAN D'AFFAIRES PREVISIONNEL DE LA SOCIETE

ARTICLE 5 – PERIMETRE D'INTERVENTION GEOGRAPHIQUE – DOMAINES D'ACTIVITES

5.1 Principes

Les Parties conviennent que la Société devra développer exclusivement ses interventions sur le site du pôle aéronautique d'Istres – Etang de Berre et accessoirement sur des terrains limitrophes, sur des projets et des services concourants à l'aménagement du territoire et au développement durable du Site dans le cadre de son objet social.

D'une manière générale, les interventions de la Société devront :

- être créatrices de valeur, être viables et pertinentes économiquement pour la Société,
- s'inscrire dans une perspective de développement durable pour le Société et le Site (respect de l'environnement et de la biodiversité, maintien et développement de l'emploi local),
- créer une offre immobilière dans des conditions financières de marché pouvant permettre à moyen terme une cession des biens du Site sur le marché, tout en respectant les conditions de rentabilité de la Société telles que définies aux articles 15 et 16 du présent Pacte.

Elle restera investisseur pour les immeubles bâtis du Site, pour lesquels elle proposera des produits locatifs adaptés aux demandes des industriels intervenant dans le domaine de l'aéronautique notamment : études, recherche, construction, maintenance, et à l'exclusion des activités de fabrication d'armements.

La Société devra respecter en tout état de cause, les principes suivants :

- ne pas prendre de risque de promotion,
- être couverte contre le risque de construction,
- respecter les règles relatives aux prises de participation des SEML prévues à l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales

5.2 Droit prioritaire de co-investissement de CDC et CEPAC

CDC et CEPAC disposent d'un droit prioritaire à co-investir sur tout projet d'investissement immobilier de la Société et notamment celui de prendre une participation dans une filiale portant un tel projet aux côtés de la Société.

La Société devra soumettre tout projet d'investissement immobilier au préalable à la CDC et à la CEPAC avant de solliciter des Tiers.

Article 6 - plan d'affaires PREVISIONNEL ET SUIVI

Les Actionnaires prennent acte du Plan d'Affaires joint en Annexe au présent Pacte (Annexe 1), qui identifie les objectifs de production de la Société ainsi que les résultats prévisionnels. Le Plan d'Affaires devra faire l'objet d'une actualisation annuelle par le Directeur Général et d'une approbation en Conseil d'Administration, après consultation du Comité d'Engagement et de Suivi.

Le Plan d'Affaires est un élément essentiel du présent Pacte.

Les stipulations du Pacte et du Plan d'Affaires (tel qu'il sera actualisé annuellement par le Directeur Général de la Société) constituent un tout indissociable.

Le Plan d'Affaires constitue une feuille de route pour la Société, que chacune des Parties souhaite voir respecter dans toute la mesure du possible. Sans préjudice des stipulations des articles 18 et 21 ci-dessous, aucune Partie ne pourra toutefois se prévaloir du non-respect de tout ou partie du Plan d'Affaires à l'effet de mettre fin au Pacte, ou de ne pas respecter tout ou partie de ses obligations aux termes du Pacte.

SECTION III – FINANCEMENT DES OPERATIONS PATRIMONIALES - GESTION DE LA SOCIETE

Lorsqu'une opération d'investissement immobilier nécessitant que la Société lui apporte un financement propre sera envisagée, le Conseil d'Administration puis les Actionnaires se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités financières, juridiques et fiscales les plus adaptées au financement de l'opération selon l'analyse qui en sera faite au cas par cas par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres et par priorité, de concours bancaires externes, étant précisé que :

- chaque Partie pourra contribuer au financement par l'intermédiaire d'avances en compte-courant d'associé, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables à chaque Partie et des stipulations de l'article 7 ci-dessous ;
- les Parties rechercheront des conditions de financement bancaire conformes aux pratiques de marché.

La convention de financement bancaire devra être sans engagement direct de la part des Actionnaires et ne pourra pas imposer aux Actionnaires de consentir un nantissement des Titres au bénéfice de l'établissement bancaire (étant précisé en tant que de besoin que toute garantie à consentir par un Actionnaire du Collège Privé sur ses Titres, doit faire l'objet d'un examen et d'une autorisation préalable par son comité d'engagement compétent).

Les emprunts bancaires devront le cas échéant, respecter (i) les stipulations du Pacte notamment au regard des clauses de liquidité y figurant et (ii) les conditions fixées au Plan d'Affaires (afin que ces emprunts n'entraînent aucune dégradation de celui-ci le cas échéant).

Ils feront l'objet en tout état de cause, d'un avis préalable rendu par le Comité d'Engagement et d'une décision du Conseil d'Administration constitutive d'une Décision Majeure conformément à l'Article 10.3.

ARTICLE 7 - AVANCES EN COMPTE COURANT

Conformément à ce qui précède, lorsqu'il n'aura pas été possible de privilégier un financement externe, les Parties s'engagent à discuter de bonne foi des modalités de financement complémentaire éventuel à mettre en place dans le cadre de l'exécution du Plan d'Affaires, dans les domaines où un financement propre serait nécessaire le cas échéant.

Dans ce contexte, les Actionnaires pourront faire des avances en compte courant à la Société, pour permettre à la Société de faire face à des besoins exceptionnels de trésorerie et, le cas échéant, de financer son développement.

Néanmoins, en tout état de cause, les Parties s'engagent à (i) étudier de bonne foi toutes les options et structurations envisageables afin de limiter les avances en compte courant pour la CDC et la CEPAC et (ii) limiter les impacts sur la répartition du capital social d'une éventuelle capitalisation des avances en compte courant des Actionnaires du Collège Public.

En ce qui concerne les Actionnaires du Collège Public, leurs avances en compte courant devront être faites dans le respect des dispositions de l'article L. 1522-5 du code général des collectivités territoriales, qui feront ainsi notamment l'objet d'une convention entre la Société et lesdits Actionnaires.

En ce qui concerne les Actionnaires du Collège Privé, le principe, le montant et les modalités de toute avance en compte courant au profit de la Société devront, en tout état de cause être préalablement autorisées par le Comité d'engagement compétent.

Toute demande d'avance en compte courant de la Société doit émaner formellement de son Directeur général après accord du Conseil d'Administration (et donc *a fortiori* après respect des procédures internes propres à chaque Actionnaire) ,, 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. L'accord susvisé du Conseil d'Administration de la Société se fera dans les conditions définies à l'article 10.3 du

Pacte et plus généralement, en application des dispositions de l'article L 225-38 du code de commerce relatif aux conventions règlementées lorsqu'elles sont rémunérées.

ARTICLE 8- GESTION SOCIALE. ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE LA SOCIETE

8.1 Personnel propre à la Société

La Société dispose à ce jour, de personnel en propre à savoir :

- une responsable administrative et financière ;
- une assistante de gestion ;
- un technicien d'exploitation ;
- un conseil en sécurité incendie (contrat accessoire) ;
- une chargée d'exploitation du patrimoine (MAD Métropole).

8.2 Moyens à disposition de la Société

L'ensemble des prestations techniques est assuré par les personnels propres de la Société comme susvisé.

Toutefois, en tant que de besoin, et sous contrôle du Conseil d'Administration, des conventions de prestations de service peuvent être passées pour des prestations diverses, comme la tenue de la comptabilité par exemple, ou encore la gestion technique et l'entretien du Site, la commercialisation, la gestion locative, les appuis et expertises.

Pour la passation de tout contrat, la Société est un pouvoir adjudicateur soumis aux dispositions du code de la Commande Publique relatives aux marchés publics conformément à l'Article 11 ci-après.

Ces prestations porteront, le cas échéant, notamment sur l'assistance à (liste non limitative) :

- la gestion administrative et l'ingénierie financière, et en particulier la tenue de la comptabilité de la Société,
- la mise en œuvre des acquisitions et des cessions par la Société, 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 et la maintenance des immeubles, propriétés de directe la Société,
- les mandats de commercialisation, le cas échéant, pour la cession des immeubles bâtis propriétés directe de la Société

- l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les opérations de construction ou d'aménagement,
- le gardiennage du Site.

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

ARTICLE 9 - DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

En application du Code de commerce et des Statuts, il est convenu entre les Parties que le Conseil d'Administration décidera, concomitamment à la mise en place du présent Pacte, que les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général seront dissociées et que la Direction générale de la Société sera assumée par un Directeur Général rémunéré.

Le Conseil d'Administration procédera à sa nomination pour une durée de trois (3) ans. Son mandat est renouvelable dans les mêmes conditions que lors de sa nomination. Conformément à la loi, le Conseil d'Administration fixera la rémunération du Directeur général. Il pourra également limiter les pouvoirs de celui-ci.

Toute modification des conditions d'exercice de la Direction générale devra faire l'objet d'une délibération préalable du Conseil d'Administration, dans les conditions définies à l'Article 10 du présent Pacte.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si le Conseil d'Administration décidait d'opter à l'avenir, pour l'unification des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, le Président Directeur Général pourrait être assisté d'un Directeur Général Délégué, désigné par le Conseil d'Administration dans les conditions prévues par le code de commerce.

ARTICLE 10 – CONSEIL D'ADMINISTRATION

10.1 - Gouvernance

10.1.1 - Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé à la date du présent Pacte de 7 membres (ci-après les « **Administrateurs** », éventuellement au singulier), les Actionnaires du Collège Public bénéficiant au regard de leur détention de capital de 5 sièges. Ces sièges sont répartis entre eux proportionnellement à leur part de capital respective.

Les autres sièges sont attribués par l'Assemblée générale ordinaire aux Actionnaires du Collège Privé pour un mandat de 6 ans : parmi ces sièges, les Actionnaires se portent fort que l'un sera toujours attribué à la CDC et l'autre à la CEPAC.

Chaque Actionnaire personne morale s'oblige à désigner un ou des représentants permanents personne physique pour le ou les postes d'Administrateur dont il dispose, conformément aux dispositions du Code de commerce, et pour les Actionnaires du Collège Public, conformément aux dispositions de l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Chaque Actionnaire est libre de mettre fin à tout moment au mandat de son représentant, pour quelque cause que ce soit ; il s'oblige alors à procéder immédiatement à son remplacement et à en aviser sans délai le Conseil d'Administration afin que les formalités consécutives soient exécutées.

Si un Administrateur choisit de démissionner de son siège, le Conseil d'Administration pourra, dans le délai de trois (3) mois prévu par le Code de commerce, procéder à une nomination provisoire (cooptation). Cette cooptation devra être ratifiée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le délai de trois (3) mois ci-dessus visé est dépassé, le remplacement de l'Administrateur démissionnaire sera exclusivement du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les Administrateurs exerceront leurs fonctions gratuitement et aucun frais engagé par les Administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions ne sera remboursé.

10.1.2 – Présidence du Conseil d'Administration

Les Parties conviennent de la non-rémunération de la fonction de Président du Conseil d'Administration dès lors qu'elle est dissociée de celle de Directeur Général.

10.2 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'activité de la Société l'exige et au moins trois (3) fois par an sur convocation de son Président, selon les règles prévues dans les Statuts, avec notamment les points listés ci-dessous devant faire l'objet d'un droit d'information renforcé concernant la Société et ses filiales le cas échéants :

- au cours du deuxième trimestre de l'exercice, pour arrêter les comptes de l'exercice écoulé et le rapport de gestion, examiner les projets de rapports du commissaire aux comptes, proposer la répartition et l'affectation du résultat et convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle ;
- en fin du troisième ou au début du quatrième trimestre de l'exercice, pour la présentation des comptes intermédiaires et d'un budget prévisionnel établi pour les six mois à venir, à l'effet de modifier, s'il y a lieu, la stratégie décidée précédemment, adapter le cas échéant le Plan d'Affaires et examiner le résultat estimé de l'exercice en cours ;

- en fin d'année ou au début de l'année suivante, afin de présenter le budget prévisionnel et définir les objectifs de la Société pour l'année à venir et les résultats probables pour l'année en cours par le biais du suivi de la mise en place du Plan d'Affaires ;
- à compter de la date de signature du Pacte, les trois derniers soldes fin de mois de Trésorerie Nette de la Société, les soldes des trois derniers relevés de comptes mensuels, les Financements Court Termes utilisés fin des trois derniers mois, les avances en compte courant d'associé tirées fin des trois derniers mois ainsi que les subventions encaissées fin des trois derniers mois seront présentés lors de chaque Conseil d'Administration ;
- plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement d'un projet spécifique qui serait identifié par les Administrateurs ou (ii) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (iii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

Au titre de ce droit d'information renforcé, les Parties acceptent que les Actionnaires du Collège Privé puissent exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à leurs frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société. Les résultats de ces missions d'audit seront communiqués à tous les actionnaires et pourront faire, le cas échéant, l'objet d'échanges au sein du Conseil d'Administration.

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

Son Président effectuera un point sur l'activité immobilière de la société aussi souvent que nécessaire et en tout état de cause au moins une (1) fois par an, lors du Conseil d'Administration qui convoquera l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Pour tout nouvel investissement non prévu au Plan d'Affaires, le Conseil d'Administration ne délibèrera qu'après instruction et avis préalable écrit du Comité d'Engagement et de Suivi, ce dernier devant avoir été préalablement saisi en application des dispositions de l'Article 12 ci-dessous.

Le Président du Conseil d'Administration 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 par le Président du Conseil d'Administration, 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 Administrateur ou du Président.

Un règlement intérieur du Conseil d'Administration a été établi par ce dernier en date du 1^{er} septembre 2020, prévoyant notamment les modalités de réunion par visio conférence ou moyens de télécommunications.

Tout Administrateur représentant un actionnaire directement ou indirectement concerné par une décision soumise au Conseil d'Administration (i) ne prendra pas part au vote sur la décision concernée, étant précisée que cette voix sera quand même prise en compte pour les besoins du calcul du quorum, et (ii) n'aura pas communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant. Une attention particulière sera portée au cas de montage investisseur réalisé au moyen d'une SPV dédiée dont la Société serait actionnaire.

10.3 - Pouvoirs du Conseil d'Administration

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales d'Actionnaires, les décisions du Conseil d'Administration sont prises selon des règles de majorités différentes en fonction de la nature des décisions qui lui sont soumises et peuvent nécessiter un avis préalable du Comité d'Engagement et de Suivi, conformément à l'article 12 du présent Pacte.

Les décisions, énumérées limitativement ci-dessous devront être approuvées à la majorité qualifiée de 4/7 membres présents ou représentés en ce inclus le vote favorable de CDC et/ou CEPAC (les « **Décisions Majeures** »), à savoir :

- toute adhésion 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,
- toute prise de participation dans une société, y compris lorsque la Société est à l'initiative de la création ainsi que toute transformation, acquisition, cession ou liquidation de filiale dans le respect des dispositions de l'article L 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Arrêté et révision du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes du budget annuel de plus de 50.000 €
- Validation du Plan d'Affaires de la Société actualisé avec ou sans modification de l'orientation stratégique,
- Toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment modification de l'activité, de l'objet social (dans ce cas en vue de la convocation d'une AGE) ou le lancement d'une nouvelle activité,
- Toute décision représentant un investissement, un engagement, une responsabilité même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), une cession, un transfert ou un désinvestissement (y compris d'actifs), (i) dont le montant est supérieur à 50.000,00 euros, ou (ii) portant sur un actif essentiel, dans tous les cas sauf à être prévu dans le Plan d'Affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus,
- Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses Filiales, et notamment tout plan d'intéressement des salariés et attribution aux bénéficiaires concernés,

- Toute autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs patrimoniaux de la société, de prise de participation ou cession,
- Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s),
- Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion,
- Nomination, révocation du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué (le cas échéant),
- Fixation de la rémunération du Directeur Général,
- Modification des méthodes comptables,
- Toute décision de création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, bureaux ou autres établissements distincts,
- tout appel de fonds en compte courant d'associés (autre que dans le cadre d'un engagement existant des actionnaires au titre d'une convention de compte courant d'actionnaire),
- 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, ainsi que la modification de leurs termes et conditions,
- Conclusion de tout engagement sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie, non délégué préalablement par le Conseil d'Administration au Directeur général,
- Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées,
- Toute décision de recrutement non prévu au Plan d'Affaires et/ou au budget annuel de toute personne dont le salaire brut annuel serait supérieur à 60.000 euros,
- Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société en dehors de la Métropole Aix-Marseille Provence,
- Décision de confier tout mandat ou mission en vue de la levée de fonds, de la cession des Titres ou l'une de ses filiales le cas échéant,
- Toute réclamation et de tout litige auxquels la Société est demanderesse d'un montant supérieur à 50.000,00 euros,

Toutes autres décisions que celles énumérées ci-dessus soumise au Conseil d'Administration seront prises à la majorité simple de ses membres présents et représentés.

ARTICLE 11 – PASSATION DES MARCHES

La Société est tenue de respecter les règles du Code de la Commande Publique pour la passation de ses marchés en sa qualité de pouvoir adjudicateur, et, ce titre, de respecter les principes de la Commande Publique.

Dans le cadre des achats effectués par la Société, le Conseil d'Administration a adopté un règlement de procédure lequel a instauré la création d'une commission des marchés composée comme suit :

Membres avec voix délibérative :

- Le Président de la Commission, qui est le Président du Conseil d'Administration
- Trois membres désignés parmi les Administrateurs (et leurs suppléants en cas de désignation de suppléants)

Membres avec voix consultative, dont le Directeur Général ou le Directeur de la Société, selon le mode de gouvernance.

Toutefois, en aucun cas un représentant de l'Actionnaire Caisse des Dépôts et Consignations ni de la CEPAC ne pourra être membre de cette commission, quelle que soit l'opération examinée.

La commission des marchés veillera particulièrement à ce que les principes de publicité et de mise en concurrence soient mis en œuvre et à ce que soit recherchée l'offre économiquement la plus avantageuse, avec une détection et une élimination des offres qualifiées d'anormalement basses. Elle portera une vigilance particulière au recours aux travailleurs détachés.

Afin de prévenir d'éventuels conflits d'intérêts, les signataires du Pacte membres de cette commission s'engagent à ne pas participer aux décisions (y compris l'ensemble des phases préparatoires, réunions des commissions, réunions des comités) afférentes à des consultations et marchés initiés par la Société en tant que pouvoir adjudicateur et auxquels eux-mêmes ou une de leurs filiales souhaiteraient répondre. Ainsi, le niveau d'information sera identique pour tous les concurrents.

Les Actionnaires concernés ne devront pas avoir connaissance des informations y afférentes, sans que la liste suivante soit limitative : ordre du jour, éléments d'informations, débats, décisions prises, etc.

À l'inverse, si les Actionnaires participent à une telle décision dans le cadre d'une réunion de ladite commission, ils sont eux-mêmes ainsi que leurs filiales, réputés ne pas être candidats aux appels d'offres considérés.

Le Conseil d'Administration sera avisé chaque année de l'ensemble des marchés publics lancés par la Société.

ARTICLE 12-REGLES RELATIVES AUX DECISIONS D'ENGAGEMENT

Article 12.1 - Décisions d'engagement

Les décisions d'engagement de la Société dans toute opération immobilière relative à l'exploitation du Site ainsi que leurs conditions de financement, seront prises par le Conseil d'Administration, conformément aux règles définies supra relatives aux pouvoirs du Conseil d'Administration.

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

Article 12.2 – Composition du Comité d'Engagement et du Suivi

Le Comité d'Engagement et de Suivi est composé de 5 membres ayant voix délibérative, désignés par chaque Actionnaire concerné et pris en dehors des Administrateurs, pour un mandat de trois (3) ans renouvelable, répartis comme suit :

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	2
VILLE D'ISTRES	1
CDC	1
CEPAC	1

En sus des membres ci-dessus désignés et ayant voix délibérative, le Directeur général de la Société est membre de droit du Comité d'Engagement et de suivi, avec voix consultative. Il en assure la présidence, est en charge de le réunir et assure le relais entre celui-ci et le Conseil d'Administration.

Par ailleurs, tout membre du Comité d'Engagement et de Suivi peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité d'Engagement et de Suivi.

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

Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du Comité d'Engagement et de Suivi, les Actionnaires s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions, et s'obligent à assurer sans délai le remplacement d'un membre partant, quelle qu'en soit la cause.

12.3 Rôle et fonctionnement du Comité d'Engagement et de Suivi

Le Comité d'Engagement et de Suivi joue un rôle consultatif. Sans préjudice de toute autre décision que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à l'examen du Conseil d'Administration et plus généralement de son rôle de suivi des opérations définies ci-dessous, le Comité d'Engagement et de Suivi a pour mission d'être obligatoirement saisi et d'émettre des avis sur les Décisions Majeures en ce inclus les engagements patrimoniaux à soumettre au Conseil d'Administration de la Société concernant :

- toutes nouvelles opérations, tout nouveau projet d'investissement ou investissement complémentaire supérieur à 50.000 euros, 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 par la Société,
- l'évaluation des risques sur les opérations du portefeuille de la Société.

Les dossiers d'investissements et de désinvestissements seront établis par le Directeur Général de la Société selon les modalités précisées par l'Article 12.4 ci-après, et devront parvenir aux membres du Comité d'Engagement et de Suivi au moins dix (10) jours calendaires avant la date de la réunion du Comité d'Engagement et de Suivi par tout moyen écrit.

Le Comité d'Engagement et de Suivi est convoqué par son président, par tout moyen, en privilégiant la voie électronique. La convocation doit être adressée dans un délai de cinq (5) jours calendaires avant la tenue de la séance, mais ce délai peut être raccourci, en cas d'urgence.

Le Comité d'Engagement et de Suivi peut également se réunir sans délai si tous ses membres sont présents et l'acceptent.

Le Comité d'Engagement et de Suivi ne délibère valablement que si les 4/5^e de ses membres sont présents ou représentés. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir. Sont réputés présents les membres du Comité participant à la réunion par voie de télécommunication (téléconférence, visioconférence...), à partir du moment où ce moyen leur permet d'entendre tous les débats et d'intervenir à tout moment. Le Comité statue à la majorité des 4/5^e des voix des membres présents ou représentés. Chaque membre dispose d'une voix délibérative. L'abstention est considérée comme un vote négatif.

Le Comité d'Engagement et de Suivi peut également statuer dans le cadre d'une consultation écrite, sauf si l'un de ses membres s'y oppose. Celui-ci devra faire valoir son opposition dès réception des questions soumises par le Président. Il n'aura pas à justifier de son opposition.

Le Président du Comité d'Engagement et de Suivi adressera à chaque membre les questions qu'il entend leur soumettre par tout moyen écrit, et de préférence par voie électronique. Pour formuler leur réponse, qui devra être écrite, et de préférence par voie électronique, les membres du Comité disposeront d'un délai qui ne pourra être inférieur à cinq (5) jours calendaires.

Le Président du Comité collationnera ces réponses, et les rapportera au Conseil d'Administration.

Le Comité d'Engagement et de Suivi émettra un avis motivé sur le projet envisagé et sur son incidence sur les comptes et le Plan d'Affaires de la Société.

Le Comité d'Engagement et de Suivi émet des avis favorables ou défavorables.

Cet avis du Comité d'Engagement et de Suivi devra obligatoirement être communiqué par écrit au Conseil d'Administration lorsque ce dernier sera saisi du projet.

Le Président du Comité d'Engagement et de Suivi rédigera l'avis résultant du vote du Comité d'Engagement et de Suivi 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 et de Suivi, qui s'oblige pour sa part à statuer sur chaque dossier entrant dans son champ de compétence qui lui sera communiqué.

Article 12.4 - Règles de présentation des dossiers au Comité d'Engagement et de Suivi

12.4.1 - Recevabilité des dossiers par le Comité d'Engagement et de Suivi

Pour pouvoir être étudié et permettre au Comité d'Engagement et de Suivi de formuler un avis, tout projet d'opération devra notamment comporter les documents suivants :

- Notice technique descriptive de l'opération et du contexte de son implantation,
- Bilan détaillé de l'opération son financement (conditions bancaires recherchées, profil d'emprunt et garanties) et sa structuration juridique,
- Analyse des risques de toute nature et de la rentabilité de l'opération,
- Prix et modalités de paiement par l'acquéreur,
- Garanties apportées par l'acquéreur, le cas échéant.

Pour pouvoir être étudié par le Comité d'Engagement et de Suivi, le projet de location d'un local appartenant à la Société devra notamment comporter :

- la situation du bien,
- le descriptif de l'entreprise et de son projet,
- le projet de bail,
- le profil du locataire et sa solvabilité,
les conditions de loyer, de durée et les garanties (prise de possession/locative) apportées par le locataire.

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

12.4.2 - Critères de sélection des dossiers par le Comité d'Engagement et de Suivi

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

- Pour toutes les opérations :
 - o respect par l'industriel de la destination du Site,

- pas de risque de construction supporté par la Société,
 - et en tout état de cause, respecter les objectifs de rentabilité visés à l'Article 15 ci-après
- Pour les locations :
- durée de location conforme à un « bail investisseur » ;
 - prix de la location assurant l'équilibre de l'opération et conforme à un prix de marché ;
 - rémunération de la Société ne pouvant être inférieur aux principes visés à l'Article 15 ci-après.

Ces critères pourront être adaptés à titre exceptionnel pour des opérations d'une importance stratégique particulière pour la Société, toute dérogation devra être approuvée par le Conseil d'Administration.

Article 12.5 - Suivi des opérations

Conformément à ce qui précède, le Comité d'Engagement et de Suivi assurera également le suivi de l'évolution des opérations engagées par la Société par rapport au Plan d'Affaires approuvé par le Conseil d'Administration et alertera 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.

Le Comité d'Engagement et de Suivi se réunit autant que de besoin, en fonction de l'actualité et de l'avancement des opérations. Néanmoins, à tout moment, tout membre du Comité pourra demander à ce que le Comité soit réuni afin de procéder à un point d'étape sur une ou plusieurs opérations particulières.

Le Comité d'Engagement et de Suivi se réunira au moins une (1) fois par an afin que le Président dudit Comité établisse un rapport de suivi pour présentation au Conseil d'Administration lors du point annuel visé ci-dessous, relatif au suivi budgétaire. Ce rapport détaillera :

- l'état des bâtiments loués, le niveau de vacance, les impayés ;
- le programme des travaux ;
- 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,

ci-après, le « **Rapport de Suivi** ».

SECTION V - SUIVI DU PATRIMOINE PROPRE ET MODALITES DE CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS

ARTICLE 13 - SUIVI DU PATRIMOINE PROPRE DE LA SOCIETE

Lors du point annuel relatif au suivi budgétaire prévu à l'Article 10.2 ci-dessus, le Directeur Général de la Société présentera au Conseil d'Administration, après consultation du Comité d'Engagement et de Suivi, un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion locative de son patrimoine (ou le cas échéant, de celui des sociétés dans lesquelles elle disposerait d'une participation) :

- 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. Plus généralement, le Directeur général s'appuiera également sur le Rapport de Suivi du Comité d'Engagement susvisé.

En sus, il sera procédé annuellement à une revue du patrimoine constitué par la Société afin notamment de procéder à une, valorisation de ses actifs.

ARTICLE 14 - REGLES DE CESSIONS D'ACTIFS ET DE DESENGAGEMENTS

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 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 et de Suivi prévu par l'article 13 ci-dessus.

SECTION VI - REMUNERATION DES CAPITAUX INVESTIS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

ARTICLE 15 - OBJECTIF DE RENTABILITE DES FONDS PROPRES INVESTIS

Les Actionnaires rappellent leur volonté de tout mettre en œuvre afin que la Société dégage des résultats financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant des réserves pour servir à son développement, d'autre part d'assurer une rentabilité aux fonds propres investis sur les opérations propres de diversification que la Société serait amenée à conduire.

Afin de garantir la pérennité de la Société et la rentabilité de ses opérations patrimoniales, les Parties se donnent un objectif de rentabilité des capitaux propres investis dans celles-ci après impôt (TRI fonds propres) au moins égal au Taux de l'Echéance Constante à 10 ans (TEC 10 ans), majoré de 300 points de base.

La valeur de l'indice OAT TEC 10 visée à l'alinéa précédent et retenue est celle fixée et publiée chaque année à la date de clôture de l'exercice.

ARTICLE 16 - AFFECTATION DES RESULTATS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu de l'objectif de rentabilité de la Société, les Parties conviennent, sans préjudice des prérogatives accordées au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale par la loi et les Statuts, d'un objectif de distribution annuelle de dividendes par la Société égale à la moitié au moins du résultat distribuable, sous réserve toutefois de pouvoir conserver les disponibilités nécessaires pour assurer le service de sa dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société dans la limite de trois années (en ce compris le financement des investissements le cas échéant prévus au budget ou au Plan d'Affaires).

En tout état de cause, les Actionnaires pourront faire approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle une distribution de dividendes, résultant de l'activité patrimoniale dans le respect des dispositions statutaires. Jusqu'à leur complet paiement, les dividendes seront, de plein droit, inscrits à l'issue du Conseil d'Administration les ayant approuvés, au crédit du compte-courant de chacun des Actionnaires.

SECTION VII - MODALITES DE CESSIONS DES TITRES

ARTICLE 17 – REGLES GENERALES

1. Tout Transfert de Titres par l'une des parties au Pacte effectué en violation de l'exercice des droits 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.
2. Par ailleurs, les Parties conviennent de l'indissociabilité de la propriété des Titres avec celle des créances en comptes courants d'actionnaires sur la Société.

En conséquence, en cas de Transfert de Titres, le Cédant devra également céder au Cessionnaire (tels que ces termes sont définis ci-après) qui devra acquérir, la quote-part de son avance en compte courant dans la Société à due proportion du pourcentage de Titres Transférés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

3. Conséquences sur les contrats de financement externes de la Société
Dans le cas où (i) les contrats de financement externes conclus par la Société contiendraient une clause prévoyant une exigibilité anticipée, un remboursement anticipé ou toute modification importante des modalités du prêt, dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou d'un changement d'actionariat de la Société et (ii) un Actionnaire envisagerait un Transfert de Titres qui aurait pour effet d'entraîner une telle exigibilité, un tel remboursement ou une telle modification, l'Actionnaire Cédant devra faire son affaire personnelle d'obtenir l'accord écrit de l'établissement de crédit concerné préalablement à la réalisation du Transfert envisagé, de telle sorte que le Transfert ne puisse avoir pour conséquence d'entraîner l'exigibilité anticipée ou le remboursement anticipé des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement. A défaut d'un tel accord, l'Actionnaire Cédant concerné s'interdit de Transférer ses Titres.
4. Pour l'application de la présente Section, les Parties conviennent que les Actionnaires du Collège Privé :
 - ne consentiront aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de leurs Titres et la garantie que leurs Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autres que ceux résultant des statuts de la Société et du présent Pacte ; et
 - ne donneront aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire (tel que défini ci-dessous).
5. Au regard de l'importance déterminante qu'ils attachent à leur présence mutuelle et simultanée au capital de la Société, les Actionnaires s'interdisent expressément tout Transfert à titre volontaire des Titres dont ils sont détenteurs à tout Cessionnaire :
 - (i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs (PTNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
 - (ii) refusant de confirmer qu'il respecte les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
 - (iii) ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte ;

- (iv) dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- (v) partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier ;

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve pas dans les situations (iii) à (v) ci-dessus.

ARTICLE 18 – CONSEQUENCE D'UNE TRESORIE NETTE STRUCTURELLEMENT NEGATIVE

A compter de la signature du Pacte, dans l'hypothèse où la Trésorerie Nette serait une Trésorerie Nette Structurellement Négative, la Métropole s'engage auprès de la CDC et de la CEPAC et à la demande de ces derniers, à mettre en œuvre un processus de rachat de 100% de leurs Titres et comptes courant d'associé le cas échéant, prioritairement en proposant cette acquisition par un Tiers partenaire privé ou par un autre Actionnaire privé ou ses affiliés et alternativement, (i) s'en porter elle-même acquéreur pour la totalité ou (ii) les faire acquérir par la Société ; étant précisé que le prix des Titres devra être déterminé d'un commun accord entre les parties audit transfert ou à défaut à dire d'experts (conformément à la procédure de désignation figurant à l'Article 21 du Pacte), (le « **Mécanisme de Rachat** »).

La mise en œuvre du Mécanisme de Rachat résultera de la notification par la CDC et la CEPAC à la Métropole de leurs décisions d'initier le Mécanisme de Rachat. Cette notification devra indiquer le nombre d'actions et le montant des avances en compte courant concernés ainsi que la date de réalisation envisagée du Transfert (étant précisé que le Transfert devra obligatoirement intervenir dans les six (6) mois de la notification d'exercice du Mécanisme de Rachat).

ARTICLE 19 - TRANSFERTS LIBRES

Les Transferts Libres tels qu'ils sont définis à l'article 2 seront libres et en conséquence non soumis à agrément ou au droit de sortie conjointe stipulés aux présentes :

Tout Transfert de Titres effectué en violation de la présente section est nul.

Sauf accord préalable entre eux et sans préjudice de toute stipulation contraire du Pacte, les Actionnaires s'engagent à ne procéder à aucun Transfert qui aurait pour effet que la Société ne respecte pas les dispositions des articles L.1522-1 et L.1522-2 du Code général des collectivités territoriales.

Tout Actionnaire qui envisagerait le Transfert de tout ou partie de ses Titres dans le cadre d'un Transfert Libre au sens du présent article devra le notifier aux autres Actionnaires au moins trente (30)

jours calendaires avant la réalisation du Transfert avec toutes les informations de nature à permettre aux autres Actionnaires de vérifier que le Transfert envisagé répond à un des cas de Transferts Libres visés au présent article.

ARTICLE 20 - DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE AU BENEFICE DES ACTIONNAIRES DU COLLEGE PRIVE

A l'exception des Transferts Libres et sans préjudice des stipulations des statuts relatives à l'agrément qui s'appliqueront en toutes circonstances en dehors des cas prévus ci-dessus, les Parties conviennent que dans le cas où un Actionnaire du Collège Privé ou un Actionnaire du Collège Public (ci-après désigné comme « le **Cédant** ») envisagerait de céder tout ou partie de sa participation dans la Société à un Tiers (ci-après désigné comme « le **Cessionnaire** ») (la « **Cession** »), le Cédant devra obligatoirement offrir la faculté à chacun des Actionnaires du Collège Privé (ci-après désigné les « **Bénéficiaires** ») de céder la même quote-part de leur propre participation dans la Société, selon les mêmes termes, conditions et modalités que le Cédant.

Toute Cession effectuée en violation du droit de sortie conjointe sera nulle.

Le Cédant notifiera aux Bénéficiaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Notification de Cession**"), la Cession projetée en indiquant :

- a) le nom et l'adresse du ou des cessionnaire(s) (le "**Cessionnaire**"),
- b) le nombre et la nature des Titres concernés par le projet de Cession,
- c) la nature de la Cession projetée,
- d) le prix unitaire par Titre, ou, le cas échéant, la contre-valeur en numéraire unitaire par Titre retenue pour l'opération de Cession, ainsi que les autres conditions de l'opération de Cession, notamment les modalités et conditions de paiement, le droit aux dividendes attachés aux Titres et les garanties, le cas échéant, devant être consenties,
- e) la preuve de l'engagement du cessionnaire d'acquiescer les Titres concernés

La Notification de Cession devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire ferme et irrévocable 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 par le Président du Conseil d'Administration faite par le Cédant, en exécution de l'article 14 des Statuts de la Société, ouvrira la faculté pour les Bénéficiaires de demander pendant un délai de soixante (60) jours calendaires 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.

En cas d'exercice de son droit de sortie conjointe, 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 ou celle des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements à un seuil inférieur à 15 % du capital social, sans préjudice toutefois du droit pour celles-ci de transformer la Société en SPL ou en SPLA.

ARTICLE 21 - DROIT DE SORTIE TOTALE DES ACTIONNAIRES DU COLLEGE PRIVE

Les Parties conviennent que les Actionnaires du Collège Privé disposeront de la faculté de se désengager en totalité de la Société en notifiant aux Actionnaires du Collège Public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de leurs Titres contenant une proposition de prix de rachat, en cas de :

- (i) changement de stratégie démontré de la Société non approuvé par CDC et CEPAC dans le cadre d'un vote au Conseil d'Administration de la Société,
- (ii) de modification substantielle de l'objet social,
- (iii) mise en œuvre d'un plan d'affaires induisant un TRI négatif nécessitant une recapitalisation sur un horizon de 5 ans,
- (iv) Désaccord,
- (v) Violation du Pacte (telle que définie ci-dessous), ou
- (vi) souhait d'un ou des Actionnaires du Collège Privé de céder leurs Titres à l'issue d'un rendez-vous tel que visé à l'Article 24 du présent Pacte.

Pour les besoins des présentes la « Violation du Pacte » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Sections IV (Règles de gouvernance) et VI (Modalités de cession des Titres) et/ou de nature à mettre en cause de manière durable la viabilité de la Société.

Il est entendu que préalablement à la mise en œuvre du présent article, les Parties s'engagent préalablement à soumettre le différend en cause à leurs représentants légaux ou mandataires, conformément à la procédure de conciliation prévue à l'Article 28 du Pacte.

Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période, les Actionnaires du Collège Public s'engagent, dans un délai de six (6) mois à compter de la date figurant dans la notification à (alternativement) :

- se porter acquéreurs de la totalité de ces Titres, ou
- proposer l'acquisition de ces Titres par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés, ou
- faire acquérir les Titres par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres des Actionnaires du Collège Privé, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne disposerait pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres des Actionnaires du Collège Privé.

Ce rachat devra être effectué au prix proposé dans la notification de rachat émanant des Actionnaires du Collège Privé en cas d'accord amiable. A défaut d'accord intervenant dans les soixante (60) jours ouvrés de la réponse des Actionnaires du Collège Public à la notification, à la valeur fixée par un expert nommé par le Président du Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente dans le cadre des dispositions de l'article 1843-4 du code civil ou de toute autre disposition qui s'y substituerait, et dont les honoraires et frais seront supportés par l'ensemble des actionnaires à parts égales étant entendu que :

- (i) l'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérés, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;
- (ii) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

Le prix sera payable comptant à la date de cession qui devra intervenir dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la date à laquelle un accord entre les Parties aura été trouvé ou la date de la fixation du prix par un expert désigné selon les modalités mentionnées ci-dessus.

La Société devra simultanément procéder au remboursement de tout compte-courant d'associé consenti par ledit actionnaire, nonobstant les dispositions contractuelles définies dans la convention

de compte courant, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert des Titres.

Conformément aux stipulations des Statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément relative à l'exercice du Droit de Sortie en cas de Désaccord tels que définis aux présentes.

Uniquement dans le cas où l'ensemble des Actionnaires du Collège Privé exerce leur droit de sortie simultanément, les Actionnaires du Collège Public se réservent le droit soit de dissoudre et de liquider la société, soit de la transformer en société publique locale d'aménagement (SPLA) ou en société publique locale (SPL).

ARTICLE 22 - ADHESION AU PACTE

Chacun des Actionnaires procédant à un Transfert des Titres au profit d'un Tiers, y compris dans le cadre d'un Transfert Libre, s'interdit de procéder à un tel Transfert sans avoir fait en sorte que, préalablement au Transfert, ledit Tiers ait adhéré sans réserve en vertu d'un acte écrit, dans les termes du document figurant en Annexe 22, aux stipulations du Pacte et en avoir justifié aux autres Actionnaires.

Le Tiers ayant adhéré, conformément à ce qui précède, aux dispositions du Pacte, bénéficiera à ce titre des mêmes droits et sera tenu par les mêmes obligations que les Actionnaires.

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.

Chacune des Parties s'engage à contresigner l'Acte d'Adhésion au Pacte dès réalisation du Transfert.

SECTION VIII- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 23 – ANTI-DILUTION

Les Parties bénéficieront du droit individuel permanent de conserver leur participation (droits de vote et/ou droits au bénéfice) dans la Société, compte tenu des Titres donnant droit de façon immédiate ou de manière différée, par quelque moyen que ce soit, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société.

En conséquence, chaque Partie devra être en mesure de pouvoir souscrire à toute augmentation de capital ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de

manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société préalablement à l'opération concernée.

Les Titres à émettre au bénéfice des Parties au titre du présent article devront donner droit aux mêmes droits et avantages qui seraient créés au profit d'un Actionnaire ou d'un Tiers au titre de l'augmentation de capital justifiant l'exercice de cet article.

ARTICLE 24 - CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

Les Parties conviennent de se rencontrer périodiquement dans le cadre de réunions organisées au moins une fois par an en vue d'évaluer de bonne foi la qualité de la réalisation de l'objet social, la stratégie et les moyens mis en œuvre, et le suivi des objectifs de rentabilité fixés aux articles ci-dessus. Ces rendez-vous seront le cas échéant l'occasion de redéfinir ou d'adapter ces fondamentaux.

A compter du 8ème anniversaire de la date de signature du Pacte, les Actionnaires du Collège Public s'engagent à étudier, à la demande de l'un ou l'autre des Actionnaires du Collège Privé, tous *scenarii* en concertation avec les Actionnaires du Collège Privé visant à assurer la liquidité de leurs Titres.

ARTICLE 25 - DUREE DU PACTE

Le Pacte entre en vigueur à la date des présentes pour une durée de 10 (dix) ans et sera ensuite renouvelé par tacite reconduction par périodes successives de dix (10) ans, sauf dénonciation par l'une des Parties aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois (3) mois avant la date de renouvellement.

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 cédé la totalité de ses Titres (le Pacte continuant dans ce dernier cas à s'appliquer aux autres Parties), à l'exception des stipulations spécifiques ci-dessous relatives à la « Confidentialité ».

Nonobstant ce qui précède, 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 de détenir un quelconque Titre dans la Société sauf acte de désengagement exprès.

ARTICLE 26 - CONFIDENTIALITE

Sous réserve de ce qui suit, 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.

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.

Chaque Partie aura néanmoins la possibilité de communiquer lesdites informations (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront-elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visé au présent article), (iv) à toute autorité de contrôle ou (v) en vertu de contraintes légales et réglementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public soumis à une obligation de communication des actes administratifs, conformément à la Loi n° 78-53 du 17 Juillet 1978) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice). Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

Les Parties seront liées par les obligations de confidentialité pendant toute la durée du Pacte et survivront pendant douze (12) mois à compter de la résiliation du Pacte ou à compter de la cession de l'intégralité de ses Titres par un Actionnaire, en ce qui concerne l'Actionnaire concerné.

ARTICLE 27 - EXECUTION ET INDIVISIBILITE DU PACTE

1. 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.

2. Chacune des Parties reconnaît que l'octroi de dommages et intérêts ne constituera pas une réparation satisfaisante en cas d'inexécution de ses obligations au titre de ses engagements prévus aux présentes.

En conséquence, chaque Partie accepte que les autres Parties au Pacte puissent conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, demander par voie judiciaire l'exécution forcée des engagements prévus au présent Pacte afin notamment d'obtenir la réalisation des Transferts qui y sont prévus et dans les conditions prévues aux présentes, quand bien même le recours à l'exécution forcée n'aurait pas été expressément stipulée dans le Pacte et qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution forcée pour la Partie débitrice de bonne foi et son intérêt pour la (les) Partie(s) créancière(s), sans préjudice des dommages et intérêts dont ces autres Parties pourraient se prévaloir par ailleurs au regard de tout préjudice résultant pour la Partie concernée de la mauvaise exécution de son obligation par son débiteur.

En cas d'inexécution par une ou plusieurs Partie(s) des obligations mises à sa(leur) charge par le présent Pacte, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant une durée de dix (10) jours ouvrés à compter de sa réception, les autres Parties (ou l'une au moins d'entre elles) pourront de plein droit obtenir s'il s'agit du non-respect d'un engagement non financier, la désignation sur requête ou en référé d'un mandataire de justice chargé d'une mission ad hoc, consistant à exécuter, aux lieu et place de la ou les Parties(s) défaillante(s), les obligations incombant à celle(s)-ci.

En particulier, ledit mandataire pourra exercer le droit de vote de la ou des Partie(s) défaillante(s), soit en assemblée générale, soit en Conseil d'Administration et aura pour mission de voter dans le sens permettant une exécution pleine et entière du présent Pacte.

ARTICLE 28 - CLAUSE DE CONCILIATION

Il est institué entre les Parties un Comité de règlement des litiges et des situations de blocage (en ce compris toute situation de Désaccord visée dans le présent Pacte) composé d'un représentant de la direction générale de chacune des Parties ou équivalent en ce qui concerne les collectivités et

groupements de collectivités, 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. Il pourra se réunir au choix de ses membres qui statueront à la majorité, soit physiquement, soit en utilisant des moyens de télécommunication garantissant la participation effective et continue de chacun de ses membres à la réunion.

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 d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 29- DIVERS - NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

29.1- Gardien du Pacte

Afin de garantir l'exercice des droits que se consentent mutuellement les Parties et pour conférer au Pacte sa pleine efficacité, les Parties conviennent de désigner de façon conjointe et irrévocable la Société en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du Pacte (le « **Gardien du Pacte** »).

La Société, représentée par son Directeur Général intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun et s'assurer de l'application et du respect des statuts de la Société et du Pacte.

À cet égard, le Gardien du Pacte :

- (i) sera chargé de la tenue du registre des mouvements de Titres et à ce titre sera seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irrégularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;
- (ii) devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;
- (iii) adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;

- (iv) devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;
- (v) recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;
- (vi) s'assurera du respect par les Actionnaires, à tout moment, des déclarations, engagements et dispositions contenues dans le Pacte, et, le cas échéant, informera sans délai l'ensemble des Parties des irrégularités constatées ;
- (vii) recueillera, par tous moyens, les décisions des Parties ayant pour objet le changement, la modification ou la renonciation à l'une quelconque des stipulations du Pacte, et procédera, le cas échéant, aux modifications du Pacte.

Les Parties devront adresser au Gardien du Pacte une copie de toutes les Notifications qui seraient faites au titre des opérations concernées par l'exécution des présentes.

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant aux Parties.

29.2 - Non-utilisation des noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations »

Les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la CDC, sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire.

29.3 - Notifications - Election de domicile

Toutes les notifications, demandes et autres communications aux termes du Pacte seront effectuées par écrit et seront réputées dûment signifiées :

- à la date de remise, en cas de remise en main propre à la Partie à laquelle la notification doit être notifiée ;
- en cas de lettre recommandée avec demande d'avis de réception : (a) le troisième jour de son expédition, ou (b) dès son envoi si celui-ci est précédé de la transmission du texte par mail.

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

Les notifications seront valablement adressées aux adresses figurant aux comparutions ci-dessus.

Chaque Partie pourra à tout moment modifier les coordonnées, sous la seule réserve d'en informer les autres Parties dans les formes précisées au présent article.

Toute notification effectuée relativement au présent Pacte ou aux opérations qui y sont visées doit être faite et sera réputée avoir été effectuée dans les conditions suivantes : (i) en cas de remise en

main propre contre reçu, à la date du reçu, (ii) en cas d'envoi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la date de l'avis de réception, (iii) en cas d'envoi par courriel, à la date de confirmation d'envoi, (iv) par tout autre moyen, à la date de la confirmation expresse par le destinataire de la réception.

29.4 - Loi applicable et juridiction

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

Tout litige survenant entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Fait à Istres,

Le [●]

En autant d'exemplaires originaux que de Parties à Pacte, soit six (6) exemplaires

Pour la Métropole Représentée par	Pour la Ville d'Istres Représentée par
Pour la Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par	Pour la CEPAC Représentée par
Pour OPH Représentée par	Pour la Société Représentée par

Annexe 1

Plan d'Affaires

[à produire par la SEM PAI]

Annexe 2

Trésorerie Nette

[à produire par la SEM PAI]

Annexe 4.1

Déclaration des Actionnaires du Collège Public et OPH

o Constitution et vie sociale de la Société

La Société a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Salon-de-Provence le 27 août 2015 et a été régulièrement constituée, sous forme de société anonyme d'économie mixte.

Depuis sa création, la Société est en situation régulière au regard du droit des sociétés qui la régit.

La Société n'est pas en état de cessation des paiements ou en cours de dissolution ni ne fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, de règlement amiable, d'alerte ou d'enquête, ou de toute autre procédure similaire, et aucune circonstance ne permet à quiconque de réclamer sa nullité, sa dissolution ou sa liquidation.

Les actions de la Société ne sont soumises à aucune restriction relative à leur transfert, sous réserve de ce qui est prévu dans le présent Pacte et les Statuts de la Société.

o Filiales

Nonobstant les stipulations du présent Pacte, la Société n'est pas partie à ou n'est bénéficiaire d'aucune promesse d'achat ou de vente portant sur des droits sociaux, des droits de vote ou des droits financiers d'une autre entité, ni n'encourt une responsabilité illimitée, solidaire ou non, à raison de la détention d'intérêts ou d'exercice de fonctions dans d'autres entités.

La Société n'est pas tenue d'une obligation de garantie ou d'indemnisation à ce titre.

La Société n'a aucune filiale.

o Relations avec les Associés

La Société n'est ni débitrice ni créancière des Actionnaires, à l'exception le cas échéant, des comptes courants d'associés figurant dans les Comptes de Référence (tel que ce terme est défini ci-après).

Les Associés ne sont partis à ou ne sont bénéficiaires d'aucune promesse d'achat ou de vente portant sur des droits sociaux, des droits de vote ou des droits financiers de la Société et ne sont pas tenus d'une quelconque obligation de garantie ou d'indemnisation à ce titre.

Tout contrat entre la Société et les Actionnaires est conforme à toute Réglementation applicable.

o Actifs

La Société est bien propriétaire, sans restriction ni réserve, de tous les éléments d'actif portés à l'actif des Comptes de Référence ; ces éléments d'actif sont francs et libres de tous droits de tiers.

o Droits de propriété intellectuelle

La Société a un droit de propriété ou d'utilisation valable et exclusif sur sa dénomination sociale, ainsi que sur les marques, autres signes distinctifs en France, créations de tout genre protégées au titre du droit d'auteur, logiciels (en ce compris leurs codes objets et sources mais à l'exclusion des logiciels acquis dans le commerce ou librement disponibles), bases de données, noms commerciaux, noms de domaine et autres droits de propriété industrielle

et intellectuelle détenus et/ou utilisés (de quelque manière que ce soit en ce compris tout logiciel ou tout composant de logiciel assemblé dans tout autre logiciel détenu et/ou utilisé par la Société) dans le cadre de ses activités (les « **Droits de Propriété Intellectuelle** »).

La Société n'a besoin d'utiliser ni d'être propriétaire d'aucun droit de propriété intellectuelle autre que les Droits de Propriété Intellectuelle pour conduire ses et poursuivre son développement.

La Société n'est responsable, ou susceptible d'être responsable d'aucun acte de contrefaçon, de concurrence déloyale de parasitisme ou d'une pratique commerciale déloyale et ne fait à ce titre l'objet d'aucune contestation, d'aucune réclamation et d'aucun litige.

La Société est en conformité avec la réglementation relative, à la protection des données personnelles et aux cookies telle qu'elle ressort notamment des dispositions de la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, et du règlement européen 2016/679 adopté le 27 avril 2016 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 4 mai 2016 sur la protection des données personnelles. La Société se conforme ainsi aux obligations d'information et de recueil du consentement des personnes dont les données sont collectées (en ce compris l'information des personnes concernant le dépôt de cookies via les sites internet exploités par la Société), ainsi qu'à l'obligation de sécurité des systèmes d'information permettant les traitements.

Les systèmes informatiques exploités par la Société, y compris ses équipements périphériques, les logiciels, les sites internet en cours de construction par la Société (les « **Sites Internet** »), la documentation technique et les données exploitées dans lesdits systèmes, sites et logiciels (collectivement désignés les « **Systèmes Informatiques** ») ont une capacité et une sécurité et font l'objet d'une maintenance permettant de satisfaire les besoins actuels de l'activité de la Société.

○ **Biens Immobiliers**

La Société est propriétaire à ce jour des biens immobiliers suivant **[liste précise à compléter par la SEM PAI]**. Elle n'est engagée à devenir propriétaire d'aucun autre bien immobilier et ne bénéficie d'aucune option d'acquisition.

○ **Baux commerciaux**

S'agissant des biens immobiliers dont la Société n'est pas propriétaire, cette dernière a conclu des conventions de location valables qui ne font l'objet d'aucune contestation.

Ces locaux sont, avec leurs agencements et installations, propres aux usages auxquels ils sont destinés. Les loyers et/ou redevances ont été payés et révisés conformément aux dispositions légales et réglementaires éventuellement applicables.

○ **Comptes de Référence**

Les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après les « **Comptes de Référence** ») sont sincères et réguliers et donnent une image fidèle du résultat de l'exercice à la date de leur établissement ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société.

Ils ont été établis conformément aux normes comptables françaises en vigueur à la date de leur établissement.

La Société n'a aucun passif, engagement, perte ou engagements hors bilan, dont l'origine est antérieure à la date des présentes, à l'exception de ce qui apparaît dans ses Comptes de Référence (y compris dans leurs annexes) ou

dans les annexes des présentes, qui auraient dû être provisionnés dans lesdits Comptes de Référence conformément aux principes comptables applicables.

Les différents livres et documents comptables requis par la Réglementation sont régulièrement tenus.

- **Impôts et Sécurité sociale**

Pour les besoins du présent Article :

« **Impôts** » désigne tous les impôts, directs ou indirects, prélèvement, droits, taxes, contributions, contributions de sécurité sociale, les cotisations aux régimes de base complémentaire ou sur complémentaire de retraite et de prévoyance, droits d'enregistrement, redevances ou cotisations mis à la charge de la Société par la réglementation comptable, fiscale, sociale et douanière applicable à la Société, en tant que débiteur principal ou au titre de toute solidarité, incluant, mais sans limitation, l'impôt sur les sociétés, les retenues à la source, les impôts locaux, la taxe sur la valeur ajoutée, les droits d'enregistrement ou de timbre et la contribution économique territoriale, en ce compris les intérêts de retard, majorations et pénalités y afférentes.

A la date des présentes, la Société a établi et déposé à bonne date les déclarations et autres documents servant au calcul de l'assiette des Impôts exigibles et est à jour du paiement des sommes dues au titre des Impôts.

La Société ne fait l'objet d'aucun redressement à ce jour, que ce soit en matière fiscale, sociale ou douanière, la Société ayant toujours respecté toutes ses obligations déclaratives. A ce jour, il n'existe aucune réclamation, demande de renseignements ou contestation émanant des autorités, administrations ou organismes concernés.

Les provisions portées dans les Comptes de Référence au titre des Impôts exigibles ou qui le deviendront au titre de la période ou exercice sur lequel portent les Comptes de Référence et des exercices antérieurs, l'ont été selon les règles comptables en vigueur.

La réalisation de l'augmentation de capital visée au Préambule du Pacte n'est pas susceptible de remettre en cause l'éligibilité de la Société à un quelconque avantage fiscal ou social.

- **Assurance**

La Société dispose des assurances nécessaires au titre de ses activités, de ses biens et des dommages pouvant être causés à des Tiers, dans les termes usuels en la matière et d'un montant suffisant.

Aucun refus de garantie n'a été opposé par les compagnies d'assurances concernées et la Société ne se trouve pas à ce jour en situation de dépassement des plafonds de garantie au titre des périodes couvertes par les polices applicables.

- **Contentieux**

La Société n'est partie à aucune procédure contentieuse à son encontre de quelque nature que ce soit (sur un plan civil, commercial, pénal, administratif, prud'homal ou autre), ou partie à une procédure d'arbitrage.

Par ailleurs, la Société ne prévoit pas d'être partie à de telles procédures.

Les contrats auxquels la Société est partie ont été et sont exécutés par la Société et ses co-contractants conformément à leurs stipulations et aucune partie n'a manqué à ses obligations contractuelles ou n'est dans une situation susceptible de conduire à un manquement à ses obligations contractuelles.

○ **Autorisations – Activités**

La Société détient et respecte l'ensemble des autorisations particulières pour l'exercice de ses activités. La Société ne fait pas l'objet de contrôles ou d'enquêtes par une autorité administrative compétente en la matière. Elle n'a pas reçu notification d'une infraction, même contestée, susceptible d'avoir pour conséquence de lui interdire l'exercice de tout ou partie de ses activités ou de restreindre cet exercice ou, encore, de déprécier ses actifs.

La Société s'est strictement conformée à la réglementation applicable notamment en matière économique, de la concurrence, douanière ou des changes pour les transactions commerciales ou financières effectuées par elles jusqu'à ce jour, d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement. Aucun procès-verbal constatant une infraction de sa part n'a été dressé à son encontre.

La Société n'est liée par aucun engagement de non-concurrence, ni assujettie à aucune restriction quant à la vente de ses produits ou la poursuite de ses activités, telles qu'elles sont aujourd'hui exercées.

La Société n'a pas conclu avec ses fournisseurs, clients ou autres Tiers de conventions de nature à l'engager dans des conditions exorbitantes du droit commun, eu égard, notamment, à la durée ou au caractère exclusif de ces conventions.

La réalisation de l'augmentation de capital visée en Préambule du Pacte ne constitue pas une violation par la Société d'une disposition légale, réglementaire ou contractuelle, d'un accord ou d'un engagement de quelque nature que ce soit, ou un droit pour quiconque de modifier, annuler, révoquer une quelconque autorisation, licence ou contrat nécessaire à l'exercice de ses activités, ou une quelconque subvention, un quelconque avantage ou régime fiscal de faveur.

○ **Emprunts – Prêts – Engagements hors bilan**

La Société est emprunteuse au titre des seuls concours à court terme, prêts moyen terme et long terme et bénéficie des seules aides financières (remboursables ou non), figurant dans les Comptes de Référence.

La Société ne dépasse pas à ce jour les autorisations des lignes de court terme bancaire (découvert, plafond d'escompte, etc.) dont elle bénéficie et celles-ci n'ont pas été remises en cause dans leur principe ou leur montant.

Aucune des dettes contractées par la Société à l'égard des banques et des établissements financiers ainsi qu'à l'égard de ses fournisseurs ou sous-traitants ne l'a été en dehors du cours normal des affaires.

La Société ne supporte aucun engagement de retour à meilleure fortune pris dans le cadre d'abondons de créances.

La Société n'a pas consenti de prêts ou avances financières à des Tiers.

La Société n'est tenue par aucun engagement de caution, aval ou garantie pour l'exécution d'engagements contractés par des Tiers et d'une manière générale, par aucun engagement hors bilan qui ne figure pas dans les Comptes de Référence.

La réalisation de l'augmentation de capital visée en Préambule du Pacte ne constitue pas une circonstance susceptible d'autoriser un Tiers à exiger le remboursement anticipé d'un concours financier ou d'une subvention, octroyé à la Société.

Il n'existe à ce jour aucune circonstance ou état de fait autorisant un Tiers à exiger le remboursement anticipé d'un concours financier ou d'une subvention, octroyé à la Société.

o **Gestion de la Société**

Depuis la date d'arrêté des Comptes de Référence, et jusqu'à la date de signature du Pacte :

- La Société a été dirigée conformément aux mêmes règles et selon les mêmes conditions que par le passé. Elle a été gérée raisonnablement et aucune acquisition ou cession d'actifs n'a été réalisée autre que dans le cours normal de ses activités ;
- La Société n'a vendu, cédé ou abandonné aucun actif immobilisé, si ce n'est dans le cadre de la gestion normale et courante conformément à ses pratiques antérieures, et a pris toutes les mesures raisonnables à la conservation et à la protection de ses actifs immobilisés ;
- La Société n'a contracté aucune dette financière de quelque nature que ce soit autres que celles visées au point ci-dessus (*Emprunts – Prêts – Engagements hors bilan*) le cas échéant ;
- La Société n'a conféré à un Tiers aucun droit sur un actif, quel qu'il soit, lui appartenant ;
- Il n'existe aucun fait de nature à affecter de façon significative et défavorable les actifs ou les perspectives de la Société ;
- Il n'existe aucun fait susceptible de remettre en cause, diminuer tout ou partie des droits de la Société ou d'accroître tout ou partie de ses obligations au titre de l'un des contrats auxquels la Société est partie ;
- La Société n'a apporté aucune modification aux contrats importants la liant à ses clients, fournisseurs, partenaires et autres relations d'affaires, ni n'a modifié de façon significative les termes des principales dettes existantes ;
- La Société n'a versé aucune rémunération exceptionnelle à ses mandataires sociaux ;
- La Société n'a participé à aucune opération de fusion, scission ou apport ;
- Aucune des déclarations faites dans les présentes n'omet de mentionner un fait important dont la révélation serait déterminante pour une bonne connaissance, par les Investisseurs, de l'étendue du patrimoine et des engagements de la Société, comme de l'importance de ses résultats.

Annexe 22

Modèle d'acte d'adhésion

A l'attention de :

(1) **Pôle Aéronautique Istres Etang de Berre**, société anonyme d'économie mixte dont le siège social est situé 25 avenue du Tube N 20 Cité d'Entreprises Nlle Parc d'Activités du Tube, 13800 Istres et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 813 190 303 (la « **Société** ») ;

(2) **Les Parties** (tel que ce terme est défini ci-après).

Référence : Pacte d'actionnaires en date du [●]

Les termes utilisés dans le présent acte avec une première lettre majuscule ont la signification qui leur est donnée au Pacte, s'ils ne sont pas autrement définis aux présentes.

Je soussigné, _____,
demeurant, _____,

dûment habilité aux fins des présentes,

représentant la société _____, société
_____, au capital de _____, dont le siège social est
situé _____,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de _____, sous le numéro
_____.

déclare par la présente adhérer sans réserve, au pacte d'associés (le **Pacte**) relatif à la Société, conclu le [●] entre [●] d'une part, [●] et [●] d'autre part (les **Parties**), en présence de la Société ;

ayant pour objet de définir leurs relations en qualité d'associés de la Société et d'organiser notamment les principes régissant la gouvernance de la Société, ainsi que les modalités de transfert et de liquidité de la participation des Parties dans la Société ;

et, en conséquence, être tenu par et bénéficiaire de l'ensemble des dispositions du Pacte en qualité de [●] comme si j'avais été signataire du Pacte dès l'origine.

Toute notification effectuée à [●] au titre du Pacte devra l'être à [●].

Une copie du Pacte, paraphée par mes soins, ainsi qu'un justificatif du pouvoir du soussigné, sont joints aux présentes.

Fait à _____,
Le _____,
En deux (2) exemplaires originaux.

[Signature]