

PACTE D'ACTIONNAIRES

ENTRE :

- **La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, collectivité territoriale, ayant son siège 58 boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, représentée par [], dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée la « Métropole »

ET :

- **La société GROUPE HABITAT EN REGION**, société par actions simplifiée au capital social de 95.139.035,40 euros, dont le siège social est situé 50 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 493 473 110, représentée par [], dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « Groupe HER »

Ci-après désignées ensemble « les Parties » et individuellement « la Partie », les « Actionnaires »

EN PRÉSENCE DE :

La SOCIETE FAMILLE ET PROVENCE, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital social de 78.000 euros, dont le siège social est situé Le Décisium b1, rue Mahatma Gandhi – 13097 Aix-en-Provence, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 782 678 882, représentée par son Directeur général, Monsieur Grégoire CHARPENTIER, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée la « Société »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (i) La Société, constituée sous forme de société anonyme d'habitations à loyer modéré soumise aux dispositions du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation, a vocation à absorber au cours de l'année 2025 par voie de fusion absorption l'Office public de l'habitat Pays d'Aix Habitat Métropole (ci-après désigné l'« **OPH** »).
- (ii) Des échanges ont été entamés entre l'OPH et la Société afin de parachever le partenariat stratégique des deux opérateurs de logement social. Un projet de fusion absorption de l'OPH par la Société (ci-après la « **Fusion** ») est envisagé ; les deux organismes ayant identifié que la Fusion permettrait de :
 - assurer la protection sociale de l'ensemble des collaborateurs des deux entreprises ;
 - investir pour se développer et proposer une offre de logement abordable dans la commune d'Aix-en-Provence et dans le Pays d'Aix ;
 - contribuer à l'attractivité de leurs patrimoines en relevant le défi de la transition énergétique ;
 - permettre à la Société, organisme fusionné, de s'engager pour une qualité de services et un niveau de satisfaction élevé de ses locataires, au-delà des standards de la profession ;
 - créer des synergies opérationnelles et institutionnelles au bénéfice des habitants et des territoires.
- (iii) La société Groupe HER est seul actionnaire de référence de la Société en catégorie I et en assure le contrôle exclusif.
- (iv) Du fait de la Fusion-absorption, la participation de la Métropole au capital de la Société en catégorie II augmentera.
- (v) Les Parties ont souhaité, par conséquent, se rapprocher afin de définir, dans le présent pacte d'actionnaires (le « **Pacte** »), les principes et conditions devant régir leurs relations en qualité d'actionnaires de la Société.
- (vi) Le Pacte ne constitue pas un pacte d'actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- (vii) Chacune des Parties déclare et garantit :
 - qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le présent Pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions ;
 - qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Pacte ;
 - qu'elle agira selon toutes procédures légales ou réglementaires qui lui seront applicables.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Définitions

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

- « **Action(s) ou « Titre(s)** désigne les actions ou autres titres, droits et valeurs mobilières émis par la Société, ouvrant droit à tout moment, (par conversion, échange, rachat, présentation ou exercice d'un bon de souscription d'action ou de toute autre façon) à l'attribution d'actions ou à l'octroi d'autres droits représentatifs d'une partie du capital ou des droits de vote de la Société, y compris, sans limitation aucune, à des actions ordinaires, actions de préférence, actions prioritaires à dividende sans droits de vote, actions assorties de doubles droits de vote, certificats d'action, obligations convertibles, obligations avec bons de souscription d'actions, obligations échangeables contre des actions, titres complexes cessibles, ainsi que des droits préférentiels de souscription ou d'attribution pouvant être détenus directement ou indirectement par les actionnaires de la Société;
- « **Affilié** » désigne, à l'égard d'une personne donnée ayant ou non la personnalité morale, toute entité ayant la personnalité morale (i) dont le Contrôle est détenu par cette personne donnée et/ou par toute entité détenant le Contrôle de cette personne donnée ou (ii) détenant le Contrôle de cette personne donnée ou (iii) Contrôlée par la même personne que cette personne donnée ;
- « **Cédant** » désigne toute partie qui envisage de procéder à un Transfert de tout ou partie de ses Actions ;
- « **Conseil d'administration** » a le sens qui lui est attribué par le Pacte ;
- « **Contrôle** » désigne le fait, pour toute personne morale ou physique, de détenir le contrôle d'une société au sens du paragraphe I de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- « **Droit de Prémption** » désigne le Droit de Prémption que se confèrent mutuellement les Parties au titre du Pacte ;
- « **Pacte** » désigne le présent Pacte ;
- « **Parties** » désigne une (les) Partie(s) au Pacte ;
- « **Tiers** » désigne toute personne physique ou morale, non Actionnaire de la Société ;
- « **Titre** » voir la définition d'une « Action » ;

« 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 ;
- (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 ;

« Transfert Libre » A le sens qui lui est attribué par le Pacte ;

« Violation du Pacte » a le sens qui lui est attribué par le Pacte.

2. Règles d'interprétation

- (i) Toute référence au présent Pacte s'entend du présent Pacte, et les références faites aux préambule, titres, articles et paragraphes s'entendent, sauf indication contraire, des préambule, titres, articles et paragraphes du présent Pacte.
- (ii) La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes.
- (iii) Les titres utilisés dans le présent Pacte ont été insérés uniquement pour la commodité des Parties et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.
- (iv) A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au présent Pacte.
- (v) Toute référence à un autre document s'entend de ce document tel qu'il pourra être modifié ou remplacé (autrement qu'en violation des dispositions du présent Pacte).
- (vi) Les exemples suivant les termes « inclure », « incluant », « notamment », « en particulier », « en ce compris » ou toute formule équivalente ne sont pas limitatifs.

- (vii) Chacune des Parties renonce irrévocablement à se prévaloir des dispositions des articles 1186, 1187, 1190, et 1226 du Code civil. En particulier, chacune des Parties s'interdit de se prévaloir ou de revendiquer d'une quelconque manière la résiliation, l'expiration, la modification ou la renégociation de l'une quelconque des dispositions du Pacte en application des dispositions précitées.

TITRE 1 – OBJET ET STRATEGIE D'INTERVENTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 1- OBJET DU PACTE

Le présent Pacte a pour objet de définir le projet d'entreprise (le « **Projet d'entreprise** ») de la Société et les modalités de gouvernance entre les Parties et enfin définir les modalités de détention et de gestion des participations détenues par les Parties dans la Société.

Sauf stipulations expresses contraires du Pacte, les obligations qu'il instaure sont souscrites sans solidarité entre les Parties.

Les Parties conviennent entre elles que les stipulations du Pacte s'appliquent en complément de celles prévues dans les statuts de la Société.

ARTICLE 2 – PROJET D'ENTREPRISE

En sa qualité d'actionnaire de référence, Groupe HER s'engage à ce que la Société conserve sa qualité d'ESH dédiée au territoire aixois pendant toute la durée du Pacte. En conséquence, Groupe HER s'engage à ce que la Société ne soit pas fusionnée avec ERILIA, son autre filiale.

Dans l'hypothèse où toute modification des conditions légales et/ou économiques d'exercice des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré viendrait rendre cette fusion nécessaire, les Parties aux présentes se rapprocheront pour convenir de déroger à cette présente disposition du Pacte ou convenir des modalités de résiliation du présent Pacte.

Le Projet d'entreprise de la Société est axé autour de :

- une ambition collaborateurs : conjuguer les compétences et bonnes pratiques et accompagner vers les métiers de demain ;
- une ambition patrimoniale de la Société d'ici à 2032 avec un plan de développement de plus de 3.300 logements, comprenant également une diversification de l'offre de logements mais également une ambition de réhabilitations de plus de 5.250 logements, priorisant les logements les plus énergivores permettant, avec les ventes un accroissement net du patrimoine de 1810 logements ;
- une ambition locataires marquant un engagement fort pour une qualité de service et d'un niveau de satisfaction élevés.

TITRE 2 – ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 3 – GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

La Société est dirigée par un conseil d'administration qui exercera ses fonctions conformément aux dispositions du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation (ci-après le « Conseil d'administration »).

La gouvernance de la Société s'exercera toujours dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

ARTICLE 4 – CONSEIL D'ADMINISTRATION – REPRESENTATION DES COLLECTIVITES ET DE LA METROPOLE

La Société est administrée par un Conseil d'administration qui exerce ses missions conformément aux dispositions du Code de commerce et du Code de la construction et de l'habitation. En particulier, il a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la Société et de veiller à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il peut se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la Société et régler les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration est composé de dix-huit (18) au plus membres et les Parties conviennent que conformément aux dispositions de l'article L.422-2-1 IV du Code de la construction et de l'habitation, la Métropole conservera son poste, lequel devra être proposé à un conseiller métropolitain également élu municipal à la ville d'Aix-en-Provence.

La ville d'Aix-en-Provence sur le territoire de laquelle le patrimoine de la Société est principalement implanté, disposera également du droit de proposer deux candidats au Conseil d'administration au titre de la catégorie IV des actionnaires.

Les Parties conviennent et s'obligent en conséquence à voter en faveur de toute résolution requise pour parvenir à ce que la composition du Conseil d'administration soit conforme aux stipulations du présent article.

Chacune des Parties s'engage, en conséquence, à voter en faveur des candidats proposés par l'autre Partie.

– COMITOLOGIE – Comité d'Orientation Stratégique Territorial

COMPOSITION ET ROLE

Les Parties conviennent de constituer un Comité d'Orientation Stratégique Territorial (« **COST** ») qui comprendra trois représentants de l'Actionnaire GHER et trois représentants de la Métropole dont au moins un représentant de la ville d'Aix-en-Provence.

Le COST est un organe de liaison et d'orientation de la politique de la Société sur son territoire d'action.

Le COST se réunira pour orienter la déclinaison de la stratégie de développement et de gestion eu égard aux enjeux prioritaires du territoire d'implantation actuel de la Société.

PERIMETRE D'ORIENTATIONS DU COST

Les Parties rappellent que les orientations prises dans ce COST seront les suivantes :

- Définition de l'enveloppe budgétaire allouée au territoire et des priorités d'intervention sur le court/moyen et long terme ;
- Fixation des objectifs de programmation de travaux. Un point PSP (incluant les dimensions investissements, GE-GR, réhabilitation et production) sera effectué ;
- Analyse de la politique d'attribution de la Société et de sa convergence avec les besoins de la Métropole dans le respect des règles du Code de la construction et de l'habitation ;
- Analyse du bilan social et de l'occupation de son parc ainsi que son plan de maintenance et fixation des objectifs d'occupation du patrimoine ;
- Définition des priorités de développement d'opérations nouvelles de logements abordables, par l'examen des dossiers de maîtrise d'ouvrage ;
- Analyse de la satisfaction locataires, revue de la stratégie de la relation client et fixation des objectifs de qualité de service ;
- Tous projets de vente en bloc de patrimoine locatif social ;
- Tous projets de mise en vente de logements dans le cadre de la vente HLM prévue aux articles L.443-7 et suivants du CCH.
- En outre, dans le cadre du COST, les Parties conviennent de s'informer préalablement à la réalisation de tout projet de Transferts libres visés au (iv) et de recueillir l'avis de la Partie non concernée par ledit projet de Transfert.

ORGANISATION DU COST

Le COST se réunira pour la première fois au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle l'opération de Fusion-absorption sera devenue définitive. Il se réunira ensuite au moins deux fois par an et notamment en amont du conseil d'administration chargé de dresser le bilan de l'année n-1 (usuellement en mars) et du conseil d'administration chargé de présenter l'atterrissage de l'année en cours et les perspectives (usuellement en octobre).

Les réunions du COST feront l'objet d'un procès-verbal écrit et signé par un représentant de chaque Partie.

Si le COST ne parvient pas, pour quelle que cause que ce soit (et notamment en cas de désaccord), à orienter la déclinaison de la stratégie de développement ci-dessus rappelée, un représentant de la Métropole et un représentant de Groupe HER devront se réunir dans les dix jours suivant la première réunion du COST pour évoquer à nouveau les points soumis au COST.

En cas de divergences en COST entre les Parties sur les déclinaisons des orientations, les Parties consigneront ce désaccord dans un procès-verbal lequel devra être communiqué au premier conseil d'administration qui se tiendra après le COST.

TITRE 3 – TRANSFERT DE TITRES

ARTICLE 5 – PRINCIPES GENERAUX - TRANSFERTS LIBRES

5.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

Au regard de l'importance déterminante qu'ils attachent à leur présence mutuelle et simultanée au capital de la Société, les Parties 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.

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à obtenir une confirmation du cessionnaire que celui-ci ne se trouve pas dans les situations (iii) à (iv) ci-dessus.

5.2. Transferts Libres

Sont désignés comme Transferts Libres :

- (i) les transmissions d'Actions au profit des personnes nommées membre du conseil d'administration visant à leur permettre de justifier de la détention d'une action pendant toute la durée de leur mandat ;
- (ii) les cessions à intervenir au profit d'actionnaires des catégories 2 et 3, en application des dispositions de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- (iii) les cessions ou transferts par tous moyens réalisées entre les Parties et à toute personne morale que les Parties contrôlent directement ou indirectement, ou faisant partie de son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, le cessionnaire se substituera au cédant dans l'ensemble des droits et obligations prévues au pacte.
- (iv) les transferts réalisés entre les Parties.

Chacune des Parties s'engage à informer l'autre Partie des cessions et rachats d'Actions de la Société qu'elle effectue, outre l'information préalable dans le cadre du COST.

ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION

A titre liminaire, il est rappelé que les cessions d'actions de la Société sont régies par les dispositions d'ordre public de l'article L. 423-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que par la clause d'agrément prévues par les clauses-types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Dans l'hypothèse où une cession non libre de leurs titres, à des non-signataires du présent Pacte serait envisagée par l'une ou l'autre Partie, elles devront respecter le droit de préemption consenti de façon réciproque à chacune.

Le droit de préemption s'exerce sur toutes les Actions ou titres donnant accès au capital de la Société, et détenus par les Parties, qui font l'objet d'un projet de cession au profit des personnes autres que celles relevant des cessions libres décrites à l'article 5.2, lesquelles sont identifiées comme les « tiers » au présent article.

Par transmission, sont visées toutes les mutations totales ou partielles de la propriété desdites Actions ou desdits titres, à titre gratuit ou onéreux, même en cas d'apport, échange, fusion, partage, liquidation de la Société scission, adjudication, attribution de gage, décisions de justice, attributions d'Actions pour quelque cause que ce soit, et alors même que la transmission ne porterait que sur la nue-propriété ou s'usufruit de l'action ou du titre (le « **Transfert** »).

En vertu de ce droit de préemption, chacune des Parties s'oblige à céder à l'autre prioritairement et préalablement, les Actions ou titres qu'elle détient et dont elle envisage le Transfert, aux mêmes conditions que celles négociées auprès du tiers concerné. A ce titre, la Partie cédante devra en aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant l'ensemble des indications utiles, et notamment le nombre de titres ou d'Actions concernés, ainsi que leurs prix. Cette notification vaudra offre de cession.

Le droit de préemption devra être exercé dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la réception de la notification. A défaut d'exercice de ce droit, la partie cédante est réputée avoir recouvré entière liberté pour poursuivre son projet de cession, dans les conditions prévues par les statuts de la Société et plus généralement par la réglementation en vigueur.

Sont également exclues du droit de préemption, mais feront l'objet d'une information préalable des autres Parties, les cessions, à toute personne désignée en qualité d'administrateur de la Société, du nombre d'Actions requis par les statuts pour l'exercice de cette fonction, ainsi que les transferts d'Actions intervenant dans le cadre d'une fusion-absorption intragroupe ou toute autre opération de restructuration intragroupe impliquant le cédant.

ARTICLE 7– ANTI-DILUTION

La Métropole bénéficiera d'un droit individuel permanent de conserver sa participation 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, Groupe HER et/ou la Société en tant que Gardien du Pacte s'engage(nt) à notifier à la Métropole par courrier recommandé avec accusé de réception tout projet d'augmentation de capital de la Société et solliciter la position de la Métropole sur ce projet.

La Métropole devra transmettre à Groupe HER et à la Société en tant que Gardien du Pacte sa position sur le projet, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours, en indiquant son intention de :

- souscrire à l'augmentation de capital envisagée et d'exercer son droit résultant de la présente clause ;
- souscrire à l'augmentation de capital envisagée ;
- ne pas souscrire au projet d'augmentation de capital et/ou de renoncer à son droit préférentiel de souscription au profit d'une personne dénommée.

L'absence de réponse par la Métropole dans le délai susmentionné vaut renonciation à exercer son droit résultant de la présente clause.

En conséquence du souhait de la Métropole d'exercer son droit résultant de la présente clause, la Métropole 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 Actions à émettre au bénéfice de la Métropole 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.

La Métropole ayant, lors d'une assemblée générale d'actionnaires de la Société, voté en faveur de la suppression de son droit préférentiel de souscription ou ayant individuellement renoncé à l'exercer par elle-même sera réputée avoir renoncé à exercer son droit résultant du présent article, pour la seule émission considérée.

En cas de non-respect des dispositions de la présente clause, Groupe HER sera dans l'obligation, à première demande de la Métropole, de céder à cette dernière, pour un prix déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 423-4 du Code de la construction et de l'habitation, un nombre d'actions permettant à la Métropole de détenir la même proportion du capital social qu'elle détenait avant la violation de son droit.

ARTICLE 8- DROIT DE SORTIE CONJOINTE TOTALE

8.1. Octroi du Droit de Sortie Conjointe Totale

Sauf cas de Transfert Libre, la Métropole bénéficie d'un droit de transférer l'intégralité des Actions qu'elle détient, en cas de Transfert portant sur l'intégralité des Titres de la Société appartenant à GROUPE HER (le « Droit de Sortie Conjointe Totale »).

Dans une telle hypothèse, Groupe HER s'interdit de réaliser le Transfert envisagé sans que la Métropole (sous réserve qu'elle ait exercé son Droit de Sortie Conjointe Totale) puisse Transférer la totalité de sa participation au(x) Cessionnaire(s) pressenti(s).

8.2. Modalités de mise en œuvre du Droit de Sortie Conjointe Totale

Au plus tard dans un délai de cent vingt (120) jours à compter de la date de réception de la Notification de Transfert (ci-après désigné le « Délai de Réponse »), la Métropole pourra

indiquer au Cédant (ci-après désignée la « Notification en Réponse ») :

- soit qu'elle entend exercer son Droit de Sortie Conjointe Totale (sous réserve d'en bénéficier et que les conditions en soient remplies) ;
- soit qu'elle n'entend pas exercer son Droit de Sortie Conjointe Totale.

Une Notification en Réponse ne comportant pas l'indication de l'exercice du Droit de Sortie Conjointe Totale sera considérée comme non avenue.

En l'absence de Notification en Réponse de la part de la Métropole à l'issue du Délai de Réponse, la Métropole sera réputée avoir renoncé à l'exercice du Droit de Sortie Conjointe Totale, cette renonciation ne valant que pour le projet de Transfert mentionné dans la Notification de Transfert.

8.3. Prix de vente et réalisation du Transfert par le Bénéficiaire du Droit de Sortie Conjointe Totale

Au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivants une Notification en Réponse comportant l'indication par la Métropole de l'exercice du Droit de Sortie Conjointe Totale, le Cédant sera tenu d'acquérir ou de faire acquérir par le(s) Cessionnaire(s), les Actions que la Métropole sera en droit de Transférer au titre de son Droit de Sortie Conjointe Totale, aux mêmes conditions de prix et de garanties que celles offertes au Cédant.

Le prix de cession devra être versé à la Métropole (en cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe Totale) dans les quatre-vingt-dix (90) Jours de la Notification en Réponse, celle-ci devant, en contrepartie, remettre au(x) Cessionnaire(x) ou au(x) Cédant(s) l'ordre de mouvement et les documents nécessaires à l'effet de rendre le Transfert effectif et opposable à la Société.

A défaut pour le(s) Cédant(s) de s'exécuter dans le délai de quatre-vingt-dix (90) Jours visé ci-dessus, tout Transfert effectué au profit du (des) Cessionnaire(s) pressenti(s) demeurera inopposable à la Société et la Métropole pourra solliciter l'exécution forcée en nature de son option de vente.

8.4. Réalisation du Transfert au profit du ou des Cessionnaire(s)

Dans le cas où la Métropole serait en droit d'exercer son Droit de Sortie Conjointe Totale, la Notification de Transfert vaudra, de la part du Cédant, offre ferme et irrévocable d'achat, à la Métropole de tous les Titres concernés, aux mêmes conditions que celles figurant dans la Notification de Transfert.

Cette offre ferme et irrévocable d'achat ne vaudra que pendant le délai imparti à la Métropole pour effectuer leur Notification en Réponse conformément aux stipulations de l'Article 8.2.

Il est convenu que la rétraction par le Cessionnaire de son offre, tout comme la décision du Cédant de ne pas donner suite à ladite offre, n'ouvriront pas droit à l'autre Partie à réclamer une indemnité ou des dommages-intérêts auprès du Cédant ou de poursuivre l'exécution forcée.

En cas de renonciation écrite ou de défaut d'exercice par la Métropole de son Droit de Sortie Conjointe Totale ou d'absence de Notification en Réponse au cours du Délai de Réponse, le

Transfert envisagé pourra être effectué par le Cédant aux conditions mentionnées dans la Notification de Transfert.

Le Transfert au profit du ou des Cessionnaire(s) devra néanmoins être réalisé dans un délai maximum de soixante (60) Jours (ci-après désigné le « Délai de Réalisation ») à compter (i) de la Notification en Réponse ou (ii), en l'absence de Notification en Réponse, de l'expiration du Délai de Réponse.

A défaut de réalisation du Transfert dans le Délai de Réalisation, comme en cas de modification des conditions mentionnées dans la Notification de Transfert, la procédure exposée au présent article devra être réitérée dans son intégralité, une nouvelle Notification de Transfert faisant naître pour la Métropole les mêmes droits et obligations qu'un nouveau projet de Transfert.

Tout Transfert intervenant en violation de la présente clause obligera Groupe HER à rétrocéder, à première demande de la Métropole, à titre d'indemnisation, la quote-part du prix de vente perçu par Groupe HER correspondant au prix par action qu'aurait perçu la Métropole si son droit avait été respecté et ce, dans le respect des dispositions de l'article L. 423-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9 – DROIT D'INFORMATION – DROIT D'AUDIT

En sus des informations qui seront communiquées aux actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Métropole bénéficie d'un droit d'informations renforcé concernant la Société et notamment :

- (i) budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 45 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) chaque année, au plus tard 120 jours après la clôture de l'exercice social, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets de rapports du commissaire aux comptes et du rapport de gestion ;
- (iii) Chaque année, au plus tard 30 jours après la fin du premier semestre, un suivi semestriel des principaux indicateurs de gestion locative, et un prévisionnel de trésorerie sur les six mois à venir.
- (iv) Trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre, une information sur l'activité de chacun des projets de la Société ; et
- (v) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement des opérations en cours 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.

La Métropole pourra exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à ses frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société et s'engage à les partager avec Groupe

HER dans les 30 jours de leur finalisation.

ARTICLE 10 – VIOLATION DES STIPULATIONS DU PACTE

Tout Transfert effectué en violation des stipulations du Pacte sera réputé nul et ne pourra être opposé aux Parties ou à la Société.

TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 11 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE

Le Pacte lie les Parties et entre en vigueur à compter de sa date de signature.

Le Pacte prend effet à compter de sa signature et est conclu pour une durée de QUINZE (15) ans.

Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, par périodes de cinq (5) ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties au moins six (6) mois avant le terme de l'échéance en cours.

Il prendra fin automatiquement à l'égard de tout signataire qui perdrait la qualité d'actionnaire de la Société, sous réserve du respect de toutes ses obligations au titre du présent Pacte.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une partie du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration.

ARTICLE 12 – INDIVISIBILITE

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Pacte serait déclarée nulle et sans effet, les autres clauses continuent à s'appliquer, pour autant que l'équilibre et l'économie générale du contrat soient préservés. En ce cas, les Parties s'engagent alors à y remédier, dans le délai maximal d'un mois suivant la nullité effective de la clause litigieuse.

ARTICLE 13 – CLAUSE DE SAUVEGARDE

En cas de modification de circonstances, externes aux Parties, et susceptible de bouleverser l'équilibre du présent Pacte, au point de rendre son exécution fortement préjudiciable à l'une ou l'autre des parties, et ce notamment en cas de modification de la réglementation en vigueur au jour des présentes, les Parties s'engagent à faire tout leur possible pour déterminer ensemble les moyens d'y faire face, dans les plus brefs délais, et ce dans un esprit de bonne foi.

ARTICLE 14 – RESOLUTION DES CONFLITS

Les Parties s'engagent à faire tous leurs efforts pour régler à l'amiable et de bonne foi tout différend portant sur l'interprétation ou l'exécution ou la validité du présent Pacte. A cette fin, chaque Partie s'engage à solliciter de l'autre la négociation d'un accord amiable en lui notifiant l'objet du litige et les arguments au soutien de sa position avant toute saisine d'une juridiction. Si un accord amiable n'a pas été conclu entre les Parties dans les soixante jours qui suivent la date de notification du litige, chacune pourra saisir la juridiction ci-après désignée.

ARTICLE 15 – GARDIEN DU PACTE

Les Parties désignent la Société en qualité de Gardien du Pacte avec mission de veiller à l'exécution des obligations qu'il comporte. Le Gardien du Pacte s'engage en outre à veiller à ce que chacune des Parties au Pacte bénéficie individuellement des droits de communication et d'information, réservés par la Loi ou les statuts à tous les actionnaires de la Société.

ARTICLE 16 – CONFIDENTIALITE

L'existence, ainsi que les termes et conditions du Pacte seront considérés comme des informations confidentielles et ne seront révélés par aucune des Parties à aucun tiers, sous réserve des autorisations de divulgation figurant ci-après.

Nonobstant ce qui précède, l'une ou l'autre des Parties pourra révéler l'existence et/ou les termes du Pacte (i) à ses commissaires aux comptes, (ii) à ses conseils juridiques, techniques et fiscaux respectifs, (iii) aux autorités administratives (en ce compris les autorités de contrôle) et judiciaires étant en droit d'en obtenir communication et dans la mesure où ces personnes ou entités seront elles-mêmes dûment soumises à une obligation de confidentialité.

Dans l'hypothèse où l'un des actionnaires serait légalement ou réglementairement requis de révéler l'existence du Pacte, l'actionnaire tenu de divulguer devra en notifier, sous réserve que cela soit permis par la loi et la réglementation, dans les plus brefs délais les autres actionnaires.

Dans cette hypothèse, l'actionnaire tenu de divulguer ne devra divulguer que la partie de l'information dont la divulgation est exigée légalement ou réglementairement et devra faire ses meilleurs efforts pour obtenir l'assurance raisonnable du traitement confidentiel de cette information par la partie ayant obtenu l'information.

Il est expressément convenu entre les actionnaires que le présent article ne sera pas applicable dans l'hypothèse où un litige relatif à la validité du Pacte, son interprétation et/ou son exécution surviendrait entre les actionnaires et où l'un des actionnaires introduirait, afin de résoudre ce litige, une action en justice. Dans une telle hypothèse, le Pacte pourra être divulgué dans le cadre de la procédure ainsi introduite.

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

ARTICLE 17 – LOI APPLICABLE ET MODALITES DE REGLEMENT DES LITIGES

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

Les litiges auxquels pourrait donner lieu le présent Pacte ou qui pourront en être la conséquence et qui n'auront pu être réglés amiablement entre les Parties seront soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, chaque Partie fait élection de domicile à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à _____

Le _____

La Métropole

Groupe HER

La Société

Annexe : Projet Stratégique de Patrimoine
stratégique de Patrimoine