



- SANTENOV SULLY 4A -

PROTOCOLE D'ACCORD

ET PACTE D'ASSOCIES

ENTRE

BATIFRANC

et

La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

et

ACTIF'INVEST

et

BART

PROTOCOLE D'ACCORD

ET

PACTE D'ASSOCIES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

BATIFRANC, société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI), au capital de 35.383.840 euros dont le siège social est sis Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Besançon sous le n° 328 517 321, représentée par **Monsieur Hubert Cusenier**, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de délibérations de son Conseil d'administration en date du [...] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe A**)

Ci-après dénommée « **BATIFRANC** »,

de première part,

ET

La **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est sis à Paris (75007) 56 rue de Lille, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 180 020 026, et représentée par [●] en qualité de [●] conformément à l'arrêté portant délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations en date du **29 janvier 2025** dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe B**),

Ci-après dénommée la « **CDC** »,

de deuxième part.

ET

ACTIF'INVEST, société par actions simplifiée, au capital de 10.000.000 euros dont le siège social est sis 18, rue Davout 21000 Dijon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Dijon sous le n° 801 918 368, représentée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Champagne Bourgogne ayant pour numéro d'identification 775 718 216, en sa qualité de Président, elle-même représentée par [...] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du [...] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe C**) ,

Ci-après dénommée « **ACTIF'INVEST** »,

de troisième part,

ET

BART, société par actions simplifiée, au capital de 125.420 euros dont le siège social est sis 4, allée du Lac de Garde 73370 Le Bourget-du-Lac, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le n° 823 476 700, représentée par Patriarche Associés ayant pour numéro d'identification 802 586 784, en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Damien Patriarche, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée « **BART**»,

de quatrième part,

Dans le cadre du présent contrat, BATIFRANC, la CDC ; ACTIF'INVEST et BART pourront également être dénommées individuellement la « **Partie** » ou un « **Associé** » ou collectivement les « **Parties** » ou les « **Associés** ».

EN PRESENCE DE :

SANTENOV SULLY 4A, société par actions simplifiée, au capital de 8.000 euros dont le siège social est sis Témis 3 – 17E, rue Alain Savary 25000 Besançon, en cours de formation, dûment représentée par BATIFRANC, en vertu d'un mandat qui lui a été consenti dans les statuts constitutifs, elle-même représentée par [Monsieur Hubert Cusenier, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de délibérations de son Conseil d'administration en date du [...] dont une copie demeure ci-après annexée (**Annexe A**)]

Ci-après dénommée la « **Société** »

De troisième part,

Laquelle intervient aux présentes notamment au titre des obligations mises à sa charge aux termes des présentes.

EXPOSE PREALABLE :

Le groupe Patriarche, s'articule autour de son agence d'architecture la deuxième de France, et intègre différents métiers autour de l'architecture.

Le groupe dispose notamment d'une unité de constructions clé-en-main de locaux d'activités professionnels pour tous secteurs d'activité, industriels, tertiaires, publics, privés.

Le groupe compte également une structure de promotion immobilière baptisée Bart ainsi qu'une entité nommée Walter qui développe plusieurs offres (exploitation, fournisseur de services et animateur d'espace).

Le Groupe Patriarche a été désigné lauréat dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) initié en 2022 par la Métropole de Dijon en vue de développer le potentiel d'innovation de la filière d'excellence en santé. Il s'est démarqué dans sa proposition en mettant en avant la future gestion de l'ensemble de l'Immeuble visé ci-dessous par sa société filiale Walter, exploitant unique de l'Immeuble dans le cadre d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives à conclure avec la Société. Cette structure propose à ses clients la mise à disposition de locaux et de services associés à la demande transformant ainsi la location de locaux en une prestation de services qui permet de s'affranchir du formalisme de la location d'immeubles.

Finalement, il est apparu préférable de signer deux baux commerciaux en l'état futur d'achèvement, le premier avec la société Walter portant sur 5.550 m² et le second avec l'école CESI portant sur 3.539,65 m².

Le Groupe Patriarche s'est rapprochée de la CDC, du Crédit Agricole Champagne-Bourgogne et de Batifranc dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment d'intérêt collectif, qui sera nommé le Sully Santenov, qui accueillera des écoles d'enseignement supérieur et de formation continue, des activités de recherche et d'innovation, notamment dans le domaine de la santé et du numérique. Il sera le nouveau bâtiment totem de la santé à Dijon. Le bâtiment sera constitué de 6 niveaux principaux au-dessus du rez-de-chaussée

L'ensemble, ci-après dénommé l'« **Immeuble** », est décrit ci-dessous.

L'Immeuble, après achèvement des travaux, partiellement conçu comme un ERP de 2^{ème} catégorie, consistera en un immeuble à usage tertiaire (enseignement, bureaux, laboratoires...), d'une surface de plancher totale (SDP) de 9 324 m² et d'une Surface Utile Brute Locative de 9.097,30 m², et 58 places de stationnement situées sur 1 niveau de sous-sol qui peut être décrit comme suit :

Nombre d'étages : R-1, RDC à R+6 avec des panneaux photovoltaïques en toiture (d'une surface d'environ 223m²) :

- Espace de restauration (RDC) : 298,895 m² SUBL
- Enseignement supérieur / formations (RDC au R+3) : 5 510,71 m² SUBL
- Bureaux / Laboratoires (R+4 à R+6) : 3 287,70 m² SUBL

Parking non accessible au public au R-1 (niveau sous-sol)

Nombre de places de stationnement intérieures : 58 (54 classées catégorie A et 4 classées catégorie B)

- 3 places équipées d'une borne IRVE (dont 1 place PMR)
- 12 places pré-équipés pour recevoir une borne IRVE (dont 1 place PMR)

Parking de stationnement extérieur comprenant 41 places de vélos implanté à l'entrée du bâtiment en façade sur côté rue de Sully.

Plus précisément selon les niveaux, les locaux seront organisés comme suit :

- des espaces communs au RDC, comprenant un hall d'accueil, un espace de restauration, deux espaces de démonstration et une plateforme technologique dédiés à l'enseignement et la recherche, un local vélos, des vestiaires, des locaux techniques et un espace de livraisons en extérieur ;
- des plateaux dédiés à la formation et l'enseignement supérieur dans la filière santé du R+1 au R+3 (salles de cours 24 personnes et 36 personnes, salle TP sèche/humide, bureaux administratifs, locaux administratifs, local ménage, salle de pause, etc) ;
- des plateaux mixtes de bureaux et laboratoires R&D consacrés à la recherche dans les étages du R+4 au R+6.

Les certifications à obtenir sont les suivantes :

- La certification BREEAM, niveau Very Good, Fully Fitted pour les surfaces d'Enseignement supérieur (du rez-de-chaussée au N3) et Shell and Core pour les surfaces Bureaux / Laboratoires L1 (du N4 au N6) ;
- Le label BBKA, niveau Performance pour les surfaces d'Enseignement supérieur

La société Bart est titulaire d'une promesse de vente (sous conditions suspensives) avec Dijon Métropole le 12 juillet 2023 ayant pour assiette un terrain situé à 3 rue Sully à Dijon (21000), cadastré Section BX n°11, 13, 14, 154, 581, 583 et 585, d'une superficie de 3 273 m² (ci-après le « **Terrain** ») sur lequel il sera procédé à la réalisation de l'Immeuble.

Un avenant à la promesse a été conclu en date du 27 janvier 2025 en vue de proroger les délais de réalisation des conditions suspensives et de validité de la promesse jusqu'au 30 juin 2025. En outre la régularisation d'un bail en l'état futur d'achèvement avec les preneurs devait être faite avant le 31 mars 2025 ; passé cette date sans que les baux n'aient été régularisés, les parties avaient convenu de se rencontrer dans le mois qui suit à l'effet de convenir des nouvelles modalités de la vente. A défaut d'accord entre elles, la promesse devait être considérée comme caduque. Pour bénéficier de cette condition le bénéficiaire devait transmettre au promettant un projet stabilisé. Aucune somme n'a été versée à la société Dijon Métropole par la société Bart.

Un avenant à la promesse a été conclu en date du 10 juillet 2025 pour proroger le délai de réalisation des conditions suspensives de la promesse de vente jusqu'au 30 décembre 2025 à 16 heures; la condition suspensive relative à la signature des BEFA au profit de Groupe Imt et de Cesj (école d'ingénieur) doit être régularisée au plus tard le 31 octobre 2025.

Pour la construction de l'Immeuble (le « **Projet** ») sur le Terrain, la Société va conclure un contrat de promotion immobilière (le « **CPI** ») sous conditions suspensives avec la société SANTENOV SULLY, société à actions simplifiées (SAS) dont le siège social est situé 27 rue Louis de Broglie, 21000 Dijon, () immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dijon (le « Promoteur ») laquelle société SANTENOV SULLY a pour associés la société Bart et la société Léon Grosse Immobilier SASI. Le prix du CPI est de 20.170.598 euros HT. Etant précisé que l'Immeuble sera livré non fini et que les travaux d'aménagement et de finition seront réalisés et supportés par les locataires.

Il est rappelé que l'opération de réalisation de l'Immeuble à fait l'objet d'un permis de construire PC 021 231 23 R0103 obtenu par la société BART le 5 décembre 2023, autorisant la réalisation d'un bâtiment qui consistera en un immeuble de 9 324 m² de Surface de Plancher. Ce permis a été affiché sur le terrain ainsi que l'a constaté Maître BERNET, huissier de Justice à Dijon dans les procès-verbaux de constat d'affichage en date des 8 décembre 2023, 8 janvier 2024 et 8 février 2024.

Par courrier du 2 février 2024, l'Association Diocésaine a formé un recours gracieux contre ce permis, recours qui a été rejeté par décision en date du 9 avril 2024 et a été traité par un protocole d'accord signé en date du 30 mai 2024.

Ce permis est à ce jour définitif.

Le Projet sera réalisé selon le montage juridique suivant :

- a) Création d'une société par actions simplifiée entre les Associés signataire des présentes (ci-après la Société) dont le capital sera réparti comme suit :

- La CDC 31% ;
- Actif Invest : 31% (Crédit Agricole de Champagne Bourgogne) ;
- Batifranc : 25% ;
- Le Groupe Patriarche via Bart : 13%

Etant précisé comme indiqué ci-après que Batifranc va céder 15% de sa participation dans le courant du second semestre 2026.

- b) Signature d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement entre la Société et la société Walter dans les termes figurant en **Annexe F** aux présentes (« **Contrat de BEFA 1** ») ;
- c) Signature d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement entre la Société et la société CESI dans les termes figurant en **Annexe F** aux présentes (« **Contrat de BEFA 2** ») ;
- d) Signature d'un acte de substitution dans le bénéfice de la promesse de vente du Terrain susmentionnée entre Dijon Métropole, la Société et BART (« **Acte de Substitution** ») ;
- e) Signature du CPI sous conditions suspensives et remise de la garantie financière d'achèvement (« **GFA** ») qui devrait être consentie par la banque LCL ;
- f) Signature par la Société d'un acte authentique de vente relatif à l'acquisition du Terrain par la Société (« **Acte de Vente du Terrain** ») ;
- g) Signature d'une convention de compte courant entre la Société et les Associés de la Société (« **Convention de Compte Courant** ») ;
- h) Signature entre la Société et Batifranc d'un contrat de prestations de services, dans les termes figurant en **Annexe E** aux présentes (« **Contrat de Prestations de Services** »), portant notamment sur les missions suivantes :
- Suivi des travaux de construction de l'Immeuble depuis la création de la Société jusqu'à la livraison de l'immeuble à construire (en ce compris notamment le suivi de la levée des réserves, de la garantie de parfaitement achèvement et de l'obtention de la conformité (dans les conditions de l'article 3.1 ci-après) ;
 - Gestion de la vie sociale de la Société consistant en la gestion administrative, juridique, sociale, comptable, bancaire, financière et fiscale de la Société ;

- Gestion des baux (dans les conditions de l'article 3.2 ci-après).

Les travaux de construction devraient débuter à la fin du mois de janvier 2026. La durée prévue des travaux est d'environ 23 mois. La livraison est prévue le 5 janvier 2028.

Il est en outre précisé que Batifranc qui détiendra 25% des Actions de la Société à la suite de la réalisation de l'Augmentation de Capital stipulée à l'article 5.3.1 des présentes, envisage de céder au cours du second trimestre 2026, 15% des Actions de la Société en contrepartie d'un prix représentant leur valeur nominale, à la société SEMPAT DIJON METROPOLE (Sempat Dijon Bourgogne Business Building – D3B) (numéro unique d'identification 931 201 594 RCS Dijon) (la « **Cession D3B** »). Cela laissera à Batifranc un reliquat de 10% des Actions de la Société. Il est d'ores et déjà convenu entre les Associés qu'ils agréent la Cession D3B et que nonobstant toute clause contraire des présentes, cette cession pourra se réaliser librement et que les articles 8.2, et 8.5 à 8.9 des présentes ne s'appliqueront pas à la Cession D3B, les autres Associés s'engageant à voter favorablement tout agrément de cette cession requis par les Statuts de la Société.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent protocole d'accord et pacte d'Actionnaires (incluant ses annexes) (le « **Pacte** ») lequel a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des Associés de la Société, de déterminer entre elles les conditions de leur investissement et partenariat au sein de la Société et les règles de gouvernance au sein de la Société, en complément des Statuts.

Nonobstant la signature du présent Pacte et le démarrage des études relatives à l'Immeuble par Bart, la participation de la CDC et des autres associés dans les termes prévus aux termes du Pacte ne sera définitive qu'après réalisation des Conditions Suspensives, Bart déclarant avoir une parfaite connaissance de cette situation.

Le présent exposé préalable fait partie intégrante du Pacte.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET – DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

Le Pacte a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des Associés dans la Société et les règles de gouvernance au sein de la Société, en complément des Statuts.

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

- qu'elle est une entité de droit français régulièrement constituée et ne voit son existence entachée d'aucune irrégularité au regard des Règles qui lui sont applicables,
- qu'elle est dûment autorisée à poursuivre l'activité qu'elle exerce,
- qu'elle a la capacité et le pouvoir de conclure le Pacte,
- que son représentant a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte, et que la signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents,
- que la signature et l'exécution du Pacte n'entraînent pas ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et pouvant affecter de manière défavorable l'activité de la Société,
- qu'elle n'est engagée dans aucune plainte, action judiciaire, procédure, décision ou enquête arbitrale ou administrative pouvant affecter de manière défavorable l'activité de la Société,
- que le Pacte constitue pour elle des obligations valables ayant force obligatoire à son encontre,

- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures portant sur la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes ci-dessus n'est susceptible d'être introduite,
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution, et
- qu'il n'existe, à ce jour, aucun événement qui soit susceptible d'affecter de manière significative et défavorable son aptitude à exécuter ses engagements au titre du Pacte.

2. DEFINITIONS - INTERPRETATION

Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront, aux fins du Pacte, la signification prévue au présent Article, sauf si le contexte exige un sens différent :

Acceptation d'Offre :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Acte d'Adhésion :	désigne l'acte dont le modèle figure en Annexe 8.1.2 et devant être signé par tout bénéficiaire d'un Transfert dès lors qu'il n'est pas Associé de la Société
Acte de Substitution	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Acte de Vente du Terrain	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Actif Net Réévalué :	désigne la valeur de la Société telle qu'elle résulte de la formule suivante : $P = [(ANC) + (VEX) - (VNC)] / X$ où : « P » : désigne la valeur d'une Part basée sur l'actif net réévalué ; « ANC » : désigne l'actif net comptable de la Société étant précisé que l'actif net comptable de la Société comprend (i) le capital social, (ii) les primes, (iii) les réserves légales, statutaires contractuelles, réglementées ou autres, (iv) des écarts de réévaluation, (v) le report à nouveau, (vi) le résultat de l'exercice, (vii) les subventions d'investissement et (viii) les provisions réglementées ; « VEX » : désigne (i), la dernière valeur d'expertise de l'Immeuble connue étant précisé que l'Associé non défaillant (en cas d'application de l'Article 3.5.2) ou l'un et/ou l'autre des Associés (en cas d'application des Articles 6.8 et 6.9) pourra au choix se baser sur le dernier rapport d'évaluation de l'Immeuble émis moins de six mois avant la date de Transfert des Parts ou demander à un expert immobilier de procéder à une mise à jour de ce rapport ou à l'établissement dudit rapport d'expertise ; « VNC » : désigne la valeur nette comptable de l'Immeuble détenu (terrain et construction et aménagements) par la Société, telle qu'elle ressortira de la dernière situation comptable de la Société, à savoir la valeur brute des immeubles de la Société après déduction des amortissements et des provisions ; et « X » : désigne le nombre total de Parts composant le capital social de la Société à la date du Transfert concerné

Action :	désigne tout titre représentant, à un moment quelconque, une partie du capital ou des droits de vote de la Société, ainsi que tout titre de la Société qui serait attribué ultérieurement aux Associés pour quelque raison que ce soit (souscription, cession, distribution gratuite, donation, fusion ou scission, etc.) ainsi que tous droits d'attribution ou de souscription relatifs à un titre, selon la définition figurant ci-dessus, et, plus généralement, tout titre émis par la Société
Affilié :	désigne, lorsque ce terme est employé par référence à une personne, toute autre personne qui, directement ou indirectement, contrôle la personne en question, est contrôlée par elle ou est contrôlée par la personne ou l'entité qui contrôle la personne en question, le terme « contrôle » (tel qu'il est décliné dans le cadre des expressions utilisées) ayant le sens qui lui est conféré à l'article L. 233-3-I du Code de commerce
Agent	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.11
AMO 2	a le sens qui lui est attribué à l'Article 3.1
Annexe(s) :	désigne une annexe du Pacte
Article(s) :	désigne un article du Pacte
Associé ou Partie :	désigne toute personne détenant des Actions de la Société et étant signataire du Pacte ou y ayant adhéré
Associé Acheteur :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Associé Bloquant :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Augmentation de Capital	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.3.1
Autorisations Administratives	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6
Autres Associés :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Avis d'Appel de Fonds :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.3.1
Avis de Blocage :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Conditions Financières	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Conditions Juridiques	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6

Conditions Suspensives :	désigne les conditions listées à l'Article 6 conditionnant la réalisation du Projet
Contrat de BEFA 1	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Contrat de BEFA 2	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Contrat de Prestation de Services	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Convention d'Avances en Compte Courant	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.3.1
CPI :	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Délai d'Agrément :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.8
Délai de Réponse de l'Associé cédant	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Délai de Réponse des Associés non cédants	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Délai de Sortie Conjointe :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.7
Droit de Première Offre :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Droit de Sortie Conjointe :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.7
Droit de Sortie Forcée :	a la sens qui lui est attribué à l'Article 8.9
GPD	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Immeuble :	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Jours :	désigne le nombre de jours se réfère toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
Jours Ouvrés :	désigne tout jour entier (excepté les samedi, dimanche et jours fériés conformément à la législation française) où Euronext Paris est ouvert pour la réalisation d'opérations sur les marchés financiers et les établissements de crédits sont généralement ouverts à Paris pour la réalisation des opérations de paiement

Notifiant :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Notification :	désigne le fait de porter à la connaissance dans les conditions prévues à l'Article 8.5 un projet de Transfert
Notification d'Achat/de Vente	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Notification de Sortie :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.7
Notification de Transfert	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Offre Totale d'Acquisition :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.9
Pacte :	désigne le présent pacte d'Associés conclu ce jour par les Parties et ses Annexes et tel qu'il sera éventuellement modifié ou complété par voie d'avenant signé par chacune des Parties
Pays Sanctionné	Désigne tout pays ou territoire faisant l'objet de Sanctions
Prix d'Achat/de Vente :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Plan d'Affaires	désigne le business plan établi par les Parties lequel sera revu et actualisé annuellement dont la version initiale figure en Annexe 5.1
Président :	désigne le Président de la Société
Refus d'Offre	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.6
Projet :	a le sens qui lui est attribué au préambule du Pacte
Règles :	signifie les lois, ordonnances, décrets, règlements, instructions, directives communautaires, et toutes autres règles obligatoires, décisions de justice ayant autorité de la chose jugée et/ou passées en force de chose jugée
Réponse à Notification :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9
Situation de Blocage :	a le sens qui lui est attribué à l'Article 9

Sanctions	désigne les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en œuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables
Société :	désigne la société SANTENOV SULLY 4A telle qu'identifiée en tête des présentes
Statuts :	désigne les statuts à jour de la Société, la version actuelle des Statuts figurant en Annexe G aux présentes.
Terrain :	a le sens qui lui est attribué en préambule du Pacte
Tiers :	désigne toute personne physique ou morale ou fonds commun non partie au Pacte
Taux de rendement interne ou TRI :	désigne le taux de rendement interne de l'investissement dont la définition est la suivante : taux permettant d'annuler la valeur actuelle nette de l'investissement réalisé par l'Associé concerné. Un exemple de calcul du TRI figure en Annexe du Pacte (Annexe J)
Transfert :	désigne toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de tout ou partie des Actions, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, échanges, apports en Société, fusions, scissions, dissolution sans liquidation, nantissement des Actions, ou liquidation d'une personne morale associée, renonciation au droit préférentiel de souscription ou transfert du droit préférentiel de souscription
Transfert Libre :	désigne les types de Transfert d'Actions visés à l'Article 8.3
Transférer :	signifie réaliser un Transfert

Les Associés conviennent qu'en cas de contradiction, à quelque moment que ce soit, entre les termes des Statuts et l'une quelconque des stipulations du Pacte, les stipulations du Pacte prévaudront.

Les titres ne sont insérés qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture du Pacte, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'en interpréter les stipulations.

Aux termes du Pacte et sauf si le contexte l'exige autrement :

- la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé, complété ou remplacé de quelque manière que ce soit ;
- la référence à un genre inclut tous les genres et la référence au singulier comprend le pluriel et *vice versa* ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs.

PARTIE 1 - MISE EN ŒUVRE DU PROJET

L'objet de cette première partie est de rappeler les éléments essentiels du Projet notamment les données financières prévisionnelles et ses conditions de réalisation et notamment :

- (i) de la conclusion des principaux contrats par la Société ;
- (ii) de la constitution de la Société ;
- (iii) du financement du Projet ;

3. DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

3.1 Description de l'Immeuble

(a) Description de l'Immeuble

(i) L'Assiette

L'assiette, sur laquelle doit être édifié l'Immeuble, est le Terrain situé 3 rue Sully à Dijon (21000) ainsi qu'il est indiqué en préambule. Ses références cadastrales sont indiquées en préambule.

(ii) L'Immeuble à construire

L'Immeuble à construire aura une surface de plancher totale (SDP) de 9 324 m² et une Surface Utile Brute Locative de 9.097,30 m².

L'Immeuble est destiné à un usage tertiaire (enseignement, bureaux, laboratoires...). Il sera loué par bail en l'état futur d'achèvement à la société Walter, dans le cadre du Contrat de BEFA1 et à la société CESI dans le cadre du Contrat de BEFA 2.

Après achèvement, l'Immeuble aura les caractéristiques qui sont stipulées en préambule.

Une description de l'Immeuble figure en **Annexe 3.1**.

(b) Edification de l'Immeuble

✓ CPI

La Société fera procéder par le Promoteur, à la construction de l'Immeuble aux termes du CPI conclu sous conditions suspensives suivant les conditions et les modalités suivantes.

Le prix du CPI est ferme, fixe et non révisable à la hausse comme à la baisse et s'élève au maximum à un montant de 20.170.598 euros HT ainsi qu'il est stipulé en préambule, soit un prix de 24.204.717,60 euros TTC.

✓ Permis de construire et autorisations administratives – Classement - Certification

Pour les besoins de la construction de l'Immeuble, la procédure de demande de permis de construire détaillée en préambule a été initiée et l'autorisation administrative est devenue définitive

Classement de l'Immeuble :

L'immeuble est classé comme suit : « établissement recevant du public - E.R.P. » de 2ème catégorie de type R avec des activités secondaires de types N et W.

- RDC à R+3 : ERP Type R avec activité secondaire de type N au RDC
- R+4 à R+6 : ERP Type W avec des zones non-accessibles au public

Les effectifs pris en compte du N0 au N6 pour le fonctionnement quotidien de l'Immeuble sont de 1 115 personnes en cumulé, dont 117 pour les étages N4 à N6.

Le parking est non-accessible au public.

✓ Contrat de Prestations de Services

Pour le besoin du suivi des travaux de l'Immeuble, la Société va conclure un Contrat de Prestations de Services avec Batifranc ainsi qu'il est indiqué en préambule.

Ledit Contrat de Prestations de Services portera notamment sur les missions suivantes :

- Vérifier que les travaux sont de qualité et réalisés conformément à la législation et à la réglementation applicable, aux autorisations administratives et au CPI. Cette vérification se fera notamment à l'occasion des visites de chantier, à raison d'une présence en moyenne sur site et sur la durée globale du chantier une fois par mois ;
- Participer aux réunions de chantier ou tout comité organisé dans le cadre du CPI ;
- Participer aux présentations d'échantillon, le cas échéant, et donner un avis sur les matériaux proposés ;
- Vérifier le respect du planning contractuel des travaux et contrôler, le cas échéant, si des causes légitimes de suspension du délai de livraison de l'immeuble s'appliquent ;
- Avertir la société de tous défauts de conformité des ouvrages réalisés et des retards avérés ou anticipables et des mesures à prendre le cas échéant ;
- Examiner les demandes d'adaptations mineures qui seraient éventuellement demandées par le promoteur ;
- Vérifier les demandes d'appel de fonds faites par le promoteur en conformité avec l'avancement du chantier et l'échéancier du contrat ;
- Assister la société pour tout contentieux avec le promoteur.
- Effectuer les visites détaillées lors des opérations préalables à la livraison ;
- S'assurer que les essais, notamment des équipements, ont été effectués ;
- Vérifier que les déclarations administratives, les documents techniques et les plans ont été transmis à la société ;
- Proposer la liste de réserves résultant de non-conformités, d'ouvrages de qualité insuffisante ou non terminés, de dysfonctionnements matériels, avant la signature par la société des PV de livraison ;
- Assurer le suivi de la levée des réserves ;
- S'assurer de la réalisation des travaux nécessaires à la délivrance de l'attestation de non-contestation de conformité prévue par le Code de l'urbanisme ;
- S'assurer de l'obtention de la certification environnementale et les labels attendus
- Vérifier les demandes d'appels de fonds exigibles lors de la livraison et des échéances postérieures
- Enfin, Batifranc assistera la société jusqu'à l'expiration de tout contentieux relatifs à la garantie de parfait achèvement.

Le prestataire devra également être destinataire de tout dossier de demande de permis de construire modificatif ainsi que de toute demande de travaux supplémentaires ou modificatifs.

Les frais et honoraires du prestataire sont à la charge de la Société.

Il est précisé à toutes fins que dans le cadre du Contrat de Prestations de Services, le prestataire n'a qu'une simple mission de suivi et de conseil mais qu'il n'aura aucun pouvoir de décision ni de représentation, à quelque titre que ce soit dans le cadre du Projet. Seul le président de la Société est habilité à exécuter le CPI et à représenter la Société dans le cadre du CPI.

3.2. Location et gestion de l'Immeuble

(a) *Contrat de BEFA 1*

L'Immeuble en son état futur d'achèvement sera partiellement donné à bail à la société Walter, au titre du Contrat de BEFA 1 décrit en préambule, qui sera signé concomitamment au CPI, et aux présentes, la version définitive du BEFA figurant en **Annexe F**.

Les principales caractéristiques du Contrat de BEFA 1 sont les suivantes :

Durée	10 ans dont 9 ans fermes (renonciation aux facultés de résiliation triennale) à compter de la date de mise à disposition des locaux loués
Date prévisionnelle de livraison	5 janvier 2028 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives au plus tard le 30 janvier 2026. Le tout sous réserve des prorogations de délai pour causes légitimes de prorogation.
Loyer HT HC	1.029.447,25 euros HT et hors charges comprises par an
Indexation	Annuelle automatique sur la base de la variation de l'ILAT
Garanties	Dépôt de garantie de 3 mois de Loyer soit 257 361,81 euros Garanties de prise de possession/locatives six mois de loyer ht et hc soit 514.723,62 euros

(b) *Contrat de BEFA 2*

L'Immeuble en son état futur d'achèvement sera partiellement donné à bail à la société CESI, au titre du Contrat de BEFA 2 décrit en préambule, qui sera signé concomitamment au CPI, et aux présentes, la version définitive du BEFA figurant en **Annexe F**.

Les principales caractéristiques du Contrat de BEFA 2 sont les suivantes :

Durée	12 ans fermes (renonciation aux facultés de résiliation triennale) à compter de la date de mise à disposition des locaux loués
Date prévisionnelle de livraison	5 janvier 2028 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives au plus tard le 30 janvier 2026. Le tout sous réserve des prorogations de délai pour causes légitimes de prorogation.
Loyer HT HC	498.551,59 euros HT et hors charges comprises par an
Indexation	Annuelle automatique sur la base de la variation de l'ILAT
Garanties	Dépôt de garantie de 3 mois de Loyer soit 124 637,89 euros Garanties de prise de possession/locatives de 6 mois de loyer HT HC soit 249.275,79 euros

L'immeuble en son état futur d'achèvement sera intégralement donné à bail en vertu du BEFA 1 et du

BEFA 2.

(c) Gestion locative et technique de l'Immeuble

La Société va conclure un Contrat de Prestations de Services avec Batifranc (le « **Prestataire** ») comme indiqué en préambule, pour une durée de cinq (5) ans à compter de l'immatriculation de l'Immeuble renouvelable, dans des conditions similaires au modèle figurant en **Annexe E**.

La Convention de Prestations de Services portera notamment sur une mission de gestion des baux, laquelle portera sur :

- La gestion des loyers dus par les Preneurs ;
- La négociation et la rédaction des baux, lorsqu'ils dérogent au modèle-type agréé par les associés échoient au président.

La gestion des baux ne comprendra en revanche pas :

- La commercialisation locative des locaux vacants ;
- La gestion des charges (refacturation des impôts, taxes et charges de l'Immeuble auprès des Preneurs) ;
- La gestion technique de l'Immeuble (en ce compris le cas échéant la gestion technique de la centrale photovoltaïque située en toiture de l'Immeuble).

Les missions de gestion des charges et de gestion technique de l'Immeuble seront confiées, dans le cadre d'un mandat de gestion, au profit de la société Walter (ci-après le « **Gestionnaire** »), dont BATIFRANC demeurera l'interlocuteur.

Nb : Il est précisé que ledit Gestionnaire qui se verra confier la gestion des charges et la gestion technique de l'Immeuble sera uniquement habilité, en cas de retard de paiement de la part de Preneur, à leur notifier des relances. Il ne sera en revanche pas habilité à entreprendre de démarches précontentieuses (notification ou signification de mise en demeure, sommation, commandement, etc.) ou des démarches contentieuses (action en résiliation, etc.). Ces missions demeurent en effet l'apanage du Prestataire.

La rémunération annuelle de BATIFRANC au titre de la gestion des baux est de 3 % des loyers HT facturés et facturables au tarif fixé par les associés de la Société pour la ou les parties temporairement non louées.

La rémunération annuelle de Walter au titre de la gestion des charges et de la gestion technique de l'Immeuble est quant à elle de +++ % des loyers HT facturés et facturables au tarif fixé par les associés de la Société pour la ou les parties temporairement non louées. Etant précisé que cette rémunération sera totalement refacturable aux locataires.

Relèvera d'une décision collective des Associés :

- Toute décision de renouvellement du Prestataire exerçant cette mission de gestion locative et technique de l'Ensemble Immobilier et toute décision de renouvellement du Gestionnaire exerçant les missions de gestion des charges et de gestion technique de l'Immeuble ;
- Toute décision de désignation d'un nouveau prestataire ou d'un nouveau gestionnaire ;
- Toute décision de conclusion de toute nouvelle convention de gestion locative et technique de l'Immeuble ou de toute nouvelle convention de gestion des charges et de gestion technique de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où cette convention serait conclue avec l'un des Associés ou l'un de ses Affiliés, cette convention sera résiliée de plein droit si ledit Associé venait à détenir moins de 10% du capital de la Société ou si l'Affilié perdait la qualité d'Affilié de l'Associé concerné. Il en sera de même, dans

l'hypothèse où cette convention serait conclue avec le Président, en cas de révocation du Président.

4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

La Société est une société par actions simplifiée dénommée SANTENOV SULLY 4A constituée à la date des présentes, dont le capital d'un montant de 8.000 € est détenu intégralement à la date de signature du Pacte par les Associés. La version actuelle des Statuts figure en **Annexe I**.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, les associés s'engagent à souscrire à une augmentation de capital de la Société dans les conditions décrites à l'Article 5.3 ci-après.

L'objet de la Société est :

- l'acquisition, la construction et la mise en location d'un immeuble d'intérêt collectif, d'une Surface Utile Brute Locative d'environ 9 097,30 m², situé 3 rue Sully à Dijon (21000),
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet.

5. COUT DU PROJET ET FINANCEMENT DE LA SOCIETE

5.1 Coût du Projet

Conformément au Plan d'Affaire figurant en **Annexe 5.1**, le budget prévisionnel total du Projet est de 22.259.373 € HT (26.711.247,6 € TTC) représentant notamment :

Postes	Montant Hors Taxes
le prix d'achat du terrain d'assiette du Projet hors taxes hors droits :	451.300 €
la TVA	[] €
les frais d'acquisition (notaire et hypothèque) estimés à :	7.446 €
le coût du CPI hors taxes :	20.170.598 €
Taxes d'urbanisme :	
- Taxe d'aménagement	520.446 €
- Taxe d'archéologie préventive	40.178 €
les frais d'hypothèque	164 000 €
Les frais bancaires	70.000 €
Les frais de constitution	6.000 €
Les frais financiers	470.000 €
Aléas travaux	201.706 €
Les frais de maîtrise d'ouvrage (Convention de Gestion)	105.970
Les frais divers (rémunération, imprévus, imposition, etc)	51.728 €

5.2 Financement du Projet

Ainsi qu'il est précisé à l'Article 5.3, le coût du Projet sera financé dans les conditions suivantes :

Fonds propres	Capital	SA Batifranc (25 %)	1 110 000 €
		CDC (31 %)	1 376 400 €
		SAS ActifInvest (31 %)	1 376 400 €
		Bart (13%)	577 200 €
		Total	4 440 000 €
	Avances en compte courant	SA Batifranc (25 %)	1 110 000 €
		CDC (31 %)	1 376 400 €
		SAS ActifInvest (31 %)	1 376 400 €
		SAS Bart (13%)	577 200 €
		Total	4 440 000 €
Total des fonds propres		8 880 000 €	
Financement bancaire avec taux d'intérêt fixe annuel maximal de 3,90 % sur 17 ans dont 2 ans de différé Banque Populaire 4 470 334 € Crédit Agricole Champagne Bourgogne 4 470 334 € Caisse d'Epargne 4 470 334 €		13 411 000 €	
Total		22 291 000 €	

Ce montant constitue, à ce stade de l'opération, un budget maximum sur lequel les Parties se sont accordées, dans les termes et selon les modalités stipulées ci-dessous.

5.3 Financement de la Société

Le projet sera pour partie financé par les Associés de la manière ci-dessus décrite, en fonction des Conditions Suspensives visées à l'article 6, tenant compte de leur répartition envisagée dans le capital de la Société laquelle répartition sera la suivante :

- CDC : 31%,
- Actif Invest : 31%,
- Batifranc : 25%,
- Bart : 13 %,

5.3.1 Montant des fonds propres

- **Fonds propres initiaux**

A la constitution de la Société, le capital de la Société, n'a été souscrit que partiellement à hauteur de 8.000 euros libérés en totalité par apports en numéraire des Associés comme suit :

Associés	Nombre d'Actions souscrites	Valeur unitaire de l'Action	Montant de la souscription
BATIFRANC	2.000	1 €	2.000 €
CDC	2.480	1 €	2.480 €
ACTIF INVEST	2.480	1 €	2.480 €
BART	1.040	1 €	1.040 €
Total	8.000	1 €	8.000 €

- **Augmentation de Capital**

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, les Associés souscriront à une augmentation de capital, par création d'Actions à valeur nominale de 1 euro sans prime d'émission, d'un montant de 4.432.000 euros (l'« **Augmentation de Capital** ») dans les conditions ci-après et qui portera le capital social de la Société à la somme de 4 440 000 euros divisée en 4.440.000 Actions de 1 euro :

Associés	Nombre d'Actions souscrites	Valeur unitaire de l'Action	Montant de la souscription
BATIFRANC	1.108.000	1 €	1.108.000 €
CDC	1.373.920	1 €	1.373.920€
ACTIF'INVEST	1.373.920	1 €	1.373.920 €
BART	576.160	1 €	576.160€
Total	4.432.000	1 €	4 432 000 €

Aussi, dès la réalisation des Conditions Suspensives,

Les Associés s'engagent à :

- décider, en leur qualité d'Associé, à procéder à l'Augmentation de Capital dans les termes et proportions fixées au présent Article (l'« **Augmentation de Capital** ») ; étant précisé que ladite décision d'Associés devra constater que les Conditions Suspensives sont réalisées (BATIFRANC s'engageant à procéder à toute convocation nécessaire de la collectivité des Associés à cet effet) ;
- souscrire aux Actions nouvelles visées ci-dessus par la remise à la Société d'un bulletin de souscription et libérer intégralement le montant de leur souscription par apport en numéraire par virement sur le compte bancaire de la Société ;
- et réaliser au bénéfice de la Société des avances en compte courant pour les montants ci-dessus sur appel de fonds du Président et dans les conditions prévues par la convention conclue à cet effet.

Après réalisation de l'Augmentation de Capital, le capital de la Société sera réparti comme suit :

Associés	Pourcentage de détention	Nombre d'Actions	Montant des apports totaux
BATIFRANC	25%	1.110.000	1.110.000 €
CDC	31%	1.376.400	1.376.400 €
ACTIF'INVEST	31%	1.376.400	1.376.400 €
BART	13%	577.200	577.200 €

BATIFRANC s'engage compte tenu de ses fonctions de Président de la Société, entre la date des présentes et la date de réalisation de l'Augmentation de Capital, à faire en sorte que la gestion de la Société soit conduite selon le cours normal des affaires et que les organes sociaux ne prennent pas de décision ni ne renoncent à des droits en dehors du cours normal des affaires et qu'il ne soit procédé à aucune émission de titres autrement que cette prévue au Pacte.

Il est précisé que les fonds propres apportés par les Associés ne pourront en tout état de cause être supérieurs à 2.752.800 euros.

Dans les cinq jours ouvrés de la date d'obtention du certificat du dépositaire des fonds au titre de l'Augmentation de Capital, le Président remettra aux Associés :

- Une copie certifiée conforme par le Président de la Société du certificat du dépositaire des fonds ;
- Une copie certifiée conforme par le Président de la Société de la décision des Associés constatant la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ;
- Une copie certifiée conforme par le Président de la Société des Statuts de la Société mis à jour ;
- Un original d'une attestation d'inscription en compte des actions émises au titre de l'Augmentation de Capital indiquant la répartition des Actions de la Société.

Les Parties concernées devront se conformer à leurs obligations respectives et aucune des Parties ne sera tenue d'exécuter ses obligations d'apports en capital si l'autre ne s'exécute pas.

Dans les trente (30) jours calendaires suivant l'Augmentation de Capital, la Société remettra aux Associés un original de l'extrait k-bis de la Société mis à jour.

(ii) Avances en comptes courants

Comme il est dit ci-dessus et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, un montant de [4.440.000 euros maximum, , sera apporté par les Associés à la Société sous forme d'avances en comptes courants, conformément aux termes et conditions du modèle de convention d'avances en comptes courants figurant en **Annexe 5.3.1** et dans les proportions suivantes (la « **Convention d'Avances en Comptes Courants** »):

- **BATIFRANC** : 1.110.000euros
- **CDC** : 1.376.400 euros
- **ACTIF'INVEST** : 1.376.400 euros
- **BART** : 577.200 euros

Ces montants constituent pour chacun des Associés un engagement maximum de financement en comptes courants.

Chaque Associé s'engage, chacun pour ce qui le concerne et non conjointement à consentir à la Société, si la demande lui en est faite par le Président dans les conditions stipulées au présent Article, le montant maximum de l'avance en compte courant mentionné ci-dessus pour ce qui le concerne. Les avances en comptes courants seront consenties, appelées et remboursées à des conditions identiques entre les Associés.

Une Partie ne pourra céder tout ou partie de ses Actions à une autre Partie ou à un Tiers, en conformité avec les règles stipulées aux termes des Statuts et du Pacte, que sous réserve que la Partie ou le Tiers cessionnaire s'engage expressément et irrévocablement à reprendre personnellement les engagements de financement de la Partie cédante au titre du présent Article, et ce au *prorata* du nombre d'Actions acquises auprès de la Partie cédante.

Les avances en comptes courants devront être intégralement remboursées à la plus proche des dates suivantes :

- (i) Date de la cession de l'Immeuble ;
- (ii) ou de la cession de 100% des Actions.

Les comptes courants sont rémunérés au taux de 4,9% ou au taux d'intérêt fiscalement déductible dans les limites fixées par l'article 39.1-3° du Code Général des Impôts si ce taux est supérieur.

(iii) Appels de fonds

A compter de la réalisation des Conditions Suspensives, les apports en fonds propres seront effectués en fonction des besoins de la Société, dans le respect des clauses des contrats souscrits par la Société, conformément aux modalités prévues aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, dès réception d'un avis d'appel de fonds (un « **Avis d'Appel de Fonds** »).

Chaque Avis d'Appel de Fonds sera délivré par le Président et indiquera (i) la forme que prendra l'appel de fonds propres (augmentation de capital et/ou avances en comptes courants, étant ici précisé que la forme et les modalités des apports en fonds propres devront être identiques pour tous les Associés), (ii) le compte sur lequel ces apports en fonds propres devront être effectués, (iii) le montant desdits apports en fonds propres, et (iii) la date à laquelle lesdits apports en fonds propres devront être effectués, date qui ne saurait être antérieure à quinze (15) Jours Ouvrés suivant la délivrance de l'Avis d'Appel de Fonds (à l'exception du premier appel de fonds qui pourra intervenir dix (10) Jours Ouvrés suivant la délivrance de l'Avis d'Appel de Fonds correspondant). Tous les apports en fonds propres devront être effectués par virement de fonds immédiatement disponibles.

Le Président s'interdit, dans la mesure du possible, d'engager toute action qui obligerait la Société à verser toute ou partie de la somme ayant fait l'objet d'un Avis d'Appel de Fonds avant que les Associés n'aient versé, chacun, la totalité de la somme qui est exigible aux termes dudit Avis d'Appel de Fonds. Les conséquences d'un défaut ou retard de paiement d'une quelconque somme appelée par le Président conformément aux stipulations qui précèdent seront à la charge de l'Associé défaillant.

5.3.2 Défaillance des Associés

A compter de la réalisation des Conditions Suspensives, si un Associé manque à ses obligations de libération d'apports en fonds propres et/ou d'avances en compte courant à la suite d'un appel de fonds du Président, et que ce défaut de financement se poursuit :

- trente (30) Jours Ouvrés suivant la réception de l'Avis d'Appel de Fonds, l'Associé défaillant sera redevable d'intérêts de retard s'élevant à 5 % de la somme due ;
- soixante (60) Jours Ouvrés suivant la réception de l'Avis d'Appel de Fonds, les Associés non défaillants auront la faculté (mais non l'obligation) d'acquérir, chacune au *pro rata* du nombre d'Actions, et sur simple notification adressée à l'Associé défaillant, les Actions et les créances sur la Société détenues par l'Associé défaillant moyennant un prix sur la base d'un actif net réévalué auquel s'appliquera une décote de 30%.

Chacun des Associés promet irrévocablement aux autres de céder ses Actions et ses créances contre la Société, à première demande, dans les conditions précitées, pour le cas où il serait responsable d'un défaut de financement se poursuivant soixante (60) Jours Ouvrés suivant la réception d'un appel de fonds. Les Associés conviennent que dans ce cas, les frais d'enregistrement seront intégralement supportés par la Partie cédante.

le tout, sous réserve du droit des autres Associés et de la Société d'engager des poursuites judiciaires contre l'Associé défaillant en vue d'obtenir des dommages intérêts et de l'engagement de l'Associé défaillant à prendre en charge tout coût du financement que la Société aura été contrainte de mettre en place suite à sa défaillance.

L'ensemble des sanctions susvisées sont cumulatives.

L'Associé Défaillant prendra en charge tous frais et coûts de financement que la Société aurait été contrainte de mettre en place suite à sa défaillance.

5.3.3 Emprunt bancaire

Afin de financer la partie non couverte par les fonds propres, soit 13.411.000 euros devront être financés par voie d'emprunt bancaire hypothécaire dit « sans recours », à un taux d'intérêt annuel fixe (ou variable capé) maximum de 3,90%, pour une durée maximale de 17 années dont 2 ans de différé d'amortissement et sans indemnité de remboursement anticipé dans la mesure du possible, ou avec une indemnité de remboursement anticipé plafonnée (« Convention de Financement »).

La Convention de Financement devra être sans recours contre les Associés ni engagement direct de leur part et ne pourra pas leur imposer de consentir un nantissement des Actions au bénéfice de l'établissement bancaire.

Toute clause de changement de contrôle stipulée dans la convention de prêt bancaire devra être compatibles avec les termes de l'article 8 « *Transfert d'actions* » et de l'article 9 « *Blocage* » des présentes ; plus généralement, aucune clause limitant la sortie de la CDC de la Société ne devra y être stipulé.

5.3.4 Actes à conclure et Calendrier prévisionnel

- **Actes à conclure**

Pour la réalisation du Projet, les actes suivants devront être régularisés, étant précisé que la liste ci-dessous ne constitue pas une liste exhaustive des actes à conclure par la Société et/ou les Associés :

Par les Associés	Pacte et Statuts de la Société
	Actes relatifs à l'augmentation de capital
	Conventions d'avances en comptes courants
Par la Société	Convention de financement
	Conventions d'avances en comptes courants
	Acte d'acquisition de l'Immeuble
	CPI
	Convention de Financement
	Contrat de BEFA 1
	Contrat de BEFA 2
	Contrat de Prestation de Services

- **Calendrier prévisionnel**

Les Parties s'accordent pour faire leurs meilleurs efforts afin de suivre le Calendrier prévisionnel figurant à l'**Annexe 5.3.4**, lequel reprend certaines grandes étapes de la réalisation du Projet, étant précisé toutefois que ledit Calendrier n'est donné qu'à titre indicatif et ne constitue en aucun cas une indication fixe et intangible des délais sur lesquels les Parties s'engageraient.

Le Calendrier sera revu et actualisé le cas échéant par les Parties.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'Augmentation de Capital et la souscription des associés à l'augmentation de capital social de la Société est soumise à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- Constitution et immatriculation de la Société par les Associés ainsi qu'il est stipulé à l'Article 4 et à l'Article 5.3.1 des présentes ;

- Signature d'un acte authentique spécifique qui sera conclu entre la Société et le propriétaire du fonds dominant (association diocésaine) aux termes duquel il sera accordé à cette dernière, le jour de l'acquisition du Terrain, des servitudes conformément au protocole transactionnel signé entre la société Bart et l'association Diocésaine de Dijon ;
- Signature de l'Acte de Substitution ;
- Signature de l'Acte de Vente du Terrain ;
- Signature du CPI ;
- Remise par le promoteur du CPI d'une GFA garantissant l'achèvement du Projet émise par une banque ou par une entreprise d'assurance agréée ayant un établissement stable en France ;
- Signature du Contrat de BEFA 1 et remise par le preneur des garanties qui sont prévues dans le BEFA ;
- Signature du Contrat de BEFA 2 et remise par le preneur des garanties qui sont prévues dans le BEFA ;
- Signature du Contrat de Prestations de Services ;
- Obtention de l'ensemble des autorisations administratives permettant la construction et l'exploitation de l'Immeuble (les « **Autorisations Administratives** ») ; chacune de ces Autorisations Administratives devant être purgées de tous recours, retrait et déferé préfectoral ; remise notamment des attestations de non-recours et de non retrait afférentes des procès-verbaux de constat d'affichage requis ;
- Signature de la Convention de Financement ;
- Signature de la Convention d'Avances en Comptes Courants ;
- La réalisation par Maître OBEJI-GRENIER, notaire, sis ACTALION au 1 rue Montebello 69003 LYON, d'un audit juridique relatif au Terrain de l'Immeuble (notamment, origine de propriété, appartenance au domaine privé, servitudes, urbanisme, levée des contraintes archéologiques) ne révélant aucun risque restreignant ou empêchant la réalisation de l'exploitation de l'Immeuble pour la destination et l'usage attendu ;
- La production d'une attestation par le Prestataire confirmant que les éléments techniques et environnementaux portés à sa connaissance ne sont pas de nature à faire obstacle à la construction de l'Immeuble et son exploitation conformément à sa destination ;
- Remise de documents relatifs à la Société : un extrait Kbis de la Société, un certificat de non faillite néant émanant du greffe du tribunal de commerce ou du tribunal des activités économiques compétent, un état de nantissement émanant du greffe du tribunal de commerce ou du tribunal des activités économiques compétent duquel il ressort qu'il n'y a pas d'inscription, une attestation du Président de la Société aux termes de laquelle le Président atteste que la Société n'a pas pris d'engagement de quelque nature que ce soit depuis la constitution de la Société **sous réserve de [●]**, tout projet d'engagement, une situation comptable datant de moins de **[●]** jours, la copie du registre de mouvement de titres et des fiches individuelles des actionnaires certifiées conforme par le Président de la Société duquel il ressort que les Associés sont les seuls associés de la Société et détiennent 8.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, dans les proportions stipulées à l'Article 5.3.1 des présentes.

Ces conditions suspensives sont réputées au bénéfice de chacune des Parties, lesquelles devront être réalisées au plus tard le 30 janvier 2026.

Toutefois, si à cette date une ou plusieurs conditions suspensives n'étaient pas réalisées, cette situation n'entraînera pas la caducité du présent Contrat mais sera automatiquement constitutive d'un délai complémentaire que les Parties entendent mettre dès à présent en œuvre pour poursuivre leurs rencontres afin de tenter d'aboutir à un accord. A défaut d'accord dans les soixante (60) Jours Calendaires qui suivront la date du 30 décembre 2025, le présent Contrat sera automatiquement caduc, sans indemnité de part, ni d'autre. Les Parties ne seront tenues à aucune obligation à quelque titre que ce soit relative au Projet (en ce compris en particulier tout financement, apport et/ou avances en comptes courants). Dans cette hypothèse les frais, dépenses et indemnités supportés par BATIFRANC et la Société au titre du Projet resteront intégralement à leur charge, sans aucune contribution de la CDC.

PARTIE 2 - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE, RELATIONS ENTRE ASSOCIES ET TRANSFERT DES PARTS SOCIALES

Il est ici rappelé que l'objet de cette partie est de fixer entre les Parties les règles relatives à la vie sociale, aux relations entre Associés et aux Transferts des Actions étant précisé qu'outre le Pacte, les Parties s'engagent à respecter également les stipulations des Statuts de la Société.

La présente Partie 2 a vocation à s'appliquer et à gérer les rapports entre les Parties à compter de la signature des Statuts de la Société.

7. GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

7.1 DIRECTION DE LA SOCIETE

Les Parties conviennent que la Société sera représentée par un président, lequel sera investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la Société en vue de la réalisation de l'objet social, sous réserve toutefois des stipulations de l'Article 7.3 du Pacte précisant les pouvoirs respectifs de l'assemblée générale des Associés.

Les missions du Président comprennent notamment la gestion administrative, comptable, fiscale et la vie sociale, la préparation ou mise à jour du Plan d'Affaires, les recommandations concernant les travaux (nature, calendrier, etc.), la gestion locative, le suivi des travaux d'entretien et de maintenance et des comptes rendus réguliers aux Associés concernant la Société. Il externalisera tout ou partie de ces missions aux termes de contrats dont il est question en préambule.

Les Parties conviennent de nommer BATIFRANC en qualité de Président pour une durée de trois ans, renouvelable par période de trois ans.

Le Président sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des Associés statuant dans les conditions visées à l'Article 7.3 ci-dessous. Le Président est révocable *ad nutum* sans droit à aucune indemnité quelle qu'elle soit.

Le Président pourra notamment être révoqué sans droit à aucune indemnité quelle qu'elle soit :

- en cas de faute de gestion dans la conduite des affaires sociales, d'une violation du Pacte et notamment en cas de violation non remédiée dans un délai de 30 jours ouvrés des obligations stipulées à l'article 12 ci-dessous, des Statuts ou des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, d'une atteinte à l'intérêt social, au fonctionnement, à la réputation ou à l'image de la Société, et pour tout juste motif au sens de la jurisprudence ;

- en cas de résiliation pour faute du Président, de toute convention conclue par le Président, conformément aux termes de la convention concernée (et notamment de tout contrat de gestion de la Société ou de bail que le Président ou l'un de ses Affiliés conclurait avec la Société) ;
- dans l'hypothèse où le Président vient à détenir moins de 10 % du capital et des droits de vote de la Société.

Le Président ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de président de la Société mais sera remboursé de ses frais par la Société dans la limite d'un plafond annuel égal à 1000 euros toutes taxes comprises sur présentation de justificatifs dûment établis.

7.2 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Les missions de gestion administrative, financière, comptable, juridique et fiscale et de secrétariat de la Société feront également l'objet du Contrat de Prestations de Services qui sera conclu avec BATIFRANC, dans les termes figurant en **Annexe E** aux présentes.

Dans l'hypothèse où ces contrats seraient conclus avec l'un des Associés ou l'un de ses Affiliés, ces conventions seraient résiliées de plein droit si ledit Associé venait à détenir moins de 20% du capital de la Société ou si l'Affilié perdait la qualité d'Affilié de l'Associé concerné. Il en sera de même, dans l'hypothèse où ces conventions seraient conclues avec le Président, en cas de révocation du Président.

En dépit de l'externalisation de missions dans le cadre des deux contrats susmentionnés, le Président restera responsable de la mise en œuvre des obligations d'informations des Associés telles que définies à l'article 9 et à l'article 12.2 ci-dessous.

7.3 ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES

7.3.1 Règles de convocation

L'Assemblée générale se réunira au minimum une (1) fois par an, étant entendu que les convocations devront être adressées par le Président quinze (15) Jours Ouvrés avant la date envisagée de la réunion de l'assemblée générale.

Les convocations devront être accompagnées de la documentation nécessaire aux délibérations.

Une réunion de l'assemblée générale pourra être convoquée, à tout moment, à l'initiative d'un ou plusieurs des Associés.

7.3.2 Quorum

L'assemblée générale des Associés ne pourra délibérer valablement que si tous les Associés sont présents ou représentés.

Si le quorum n'est pas atteint, le Président convoquera une nouvelle assemblée dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la première assemblée générale était censée se tenir.

Cette assemblée générale délibèrera valablement si tous les Associés sont présents ou représentés.

7.3.3 Règles de majorité

Les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale des Associés sont prises dans les conditions prévues à l'article 17 des Statuts figurant en **Annexe I** aux présentes.

Etant précisé que BART s'oblige, pendant toute la durée du Pacte, à voter conformément aux instructions, de la CDC et de Actifs'Invest (sous la seule réserve que lesdites instructions soient

identiques) s'agissant des décisions relatives à (i) la résiliation du Contrat de BEFA 1 et/ou du Contrat de BEFA 2 par la Société, à (ii) la révocation du Président dans l'hypothèse où celui-ci n'aurait pas démissionné à la suite de la survenance de l'un quelconque des événements visés à l'Article 7.1, à (iii) la nomination et le renouvellement du Président. Les Parties reconnaissent que les engagements de vote de BART visés au présent paragraphe (i) sont une condition essentielle et déterminante de la participation de la CDC et de Actifs'Invest au Projet, (ii) sont conformes à l'intérêt social de la Société dans la mesure où ils visent à prévenir tous conflits d'intérêts entre BART (ou ses Affiliés) et la Société, (iii) qu'ils permettent l'établissement d'une politique stable et durable au sein de la Société, (iv) sont valables pour la durée du Pacte et (vi) que de la CDC et de Actifs'Invest pourront poursuivre l'exécution forcée de ces engagements en application de l'article 1221 du Code civil.

7.4 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Les Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 50 % minimum du bénéfice distribuable de la Société, sous réserve des stipulations ci-dessous du présent article.

Il est convenu entre les Parties que les Associés décideront ou non de distribuer des dividendes, dans les conditions prévues à l'Article 7.3 ci-dessus, selon les modalités suivantes :

- si des bénéfices distribuables tels que définis par la loi sont réalisés (notamment après constitution de la réserve légale) ;
- sous réserve que la Société conserve après distribution des dividendes la trésorerie nécessaire (au minimum six mois de loyers, tels que ces loyers sont prévus dans le Plan d'Affaires au titre de l'exercice précédant celle de la mise en distribution), pour assurer le service de sa dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société; et
- sous réserve de la conformité à l'intérêt social d'une telle distribution.

8. TRANSFERT D'ACTIONS

8.1 Stipulations communes aux Transferts d'Actions

8.1.1 Conformité du Transfert aux Règles applicables

Tout Transfert par un Associé des Actions de la Société ne peut intervenir que conformément aux Règles applicables et aux stipulations du Pacte et des Statuts. Tout Transfert d'Actions effectué en violation de ces dispositions et stipulations est de plein droit inopposable aux autres Associés, sauf si tous les autres Associés ont donné leur accord préalable et écrit au Transfert en cause.

8.1.2 Adhésion au Pacte et exonération au titre de la taxe de 3%

Pour le cas où une Partie procéderait au Transfert au profit d'un Tiers des Actions qu'elle détient, elle s'engage à faire adhérer ce Tiers aux stipulations du Pacte au plus tard lors de la réalisation du Transfert envisagé, par la signature d'un acte d'adhésion (l'« **Acte d'Adhésion** »), dont le modèle figure en **Annexe 8.1.2** la signature dudit acte lui conférant de plein droit la qualité de Partie.

Une fois signé l'Acte d'Adhésion, le Tiers disposera des mêmes droits et sera tenu par les mêmes obligations que les droits et obligations du Pacte à la charge de la Partie à l'origine du Transfert considéré.

Si la Société procède pendant la durée du Pacte à une émission d'Actions au profit d'un Tiers, celui-ci devra, préalablement à la souscription desdites Actions, adhérer au Pacte dans les conditions ci-dessus étant entendu que les Parties renégocieront de bonne foi les termes et conditions du Pacte à cette occasion afin de tenir compte de la nouvelle répartition du capital.

Par ailleurs, tout Transfert d'Actions à un Tiers ou par un Associé à un Affilié ne pourra intervenir que si ce Tiers ou cet Affilié de cet Associé et tous ses Affiliés bénéficient d'une exonération de la taxe de 3 % prévue à l'article 990 D du Code général des impôts, ou de toute autre taxe liée à la résidence fiscale du Tiers ou de l'un des Associés, et prennent l'engagement de déposer toute déclaration éventuellement requise à cet effet.

Si un Associé (ou un de ses membres direct ou indirect) venait à ne plus bénéficier de cette exonération, l'Associé concerné en assumera seul le coût, sans que la Société ou les autres Associés puissent être inquiétés ou redevables de quelque somme que ce soit à ce titre.

8.1.3 Conditions du Transfert d'Actions

(a) Cession/remboursement des comptes courants

Tout Transfert par un Associé de ses Actions s'accompagnera de la cession ou du remboursement concomitant d'une quote-part équivalente des avances en compte courant d'Associés consenties par cet Associé pour un prix ou, en cas de remboursement, à hauteur du montant en principal des comptes courants concernés augmenté des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

(b) Absence de garantie d'actif et de passif

Les Transferts d'Actions intervenant au profit d'un autre Associé seront réalisés sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties relatives à l'existence et la propriété des Actions Transférées et à l'absence de nantissement ou droit de Tiers sur les Actions Transférées.

Pour l'exécution des stipulations du Pacte, les Actions de la Société et créances détenues sur cette dernière seront Transférées entre les Parties en pleine propriété, libres de tout nantissement, charge ou droit quelconque au profit de quiconque.

Pour toute la durée du Pacte, les Associés n'accorderont à un Tiers aucun privilège grevant les Actions sans l'accord écrit préalable de la collectivité des Associés.

Le Transfert des Actions à un Tiers par un Associé devra obligatoirement porter sur la totalité des Actions détenues par ledit Associé à l'exception de la cession de 15% des actions détenues par Batifranc qu'il est prévu de céder comme indiqué en préambule.

Pour la mise en œuvre des droits visés aux Articles 8.6 à 8.10 et à l'Article 9, tout Associé bénéficiant de l'un ou l'autre de ces droits pourra se substituer un Tiers, sous réserve, le cas échéant, de se conformer à la procédure d'agrément visée à l'Article 8.8 (l'Associé cédant ne pouvant refuser d'agréer ledit Tiers).

(c) Détermination du prix

Le prix de cession des Actions sera égal, en cas de contestation, au prix déterminé, sur la base d'un Actif Net Réévalué, par un expert exerçant sa mission conformément à l'article 1592 du Code civil. Les actions cédées par Batifranc à hauteur de 15% seront par exception à ce qui précède cédées à la valeur nominale.

L'expert devra être désigné parmi les experts indépendants, n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Associés, reconnus au niveau national dans le domaine de l'expertise de sociétés immobilières. Il pourra se faire assister par tout professionnel de l'immobilier de son choix indépendant et n'ayant aucun conflit d'intérêts avec les Associés.

8.1.4 Informations post-Transfert d'Actions

L'Associé cédant devra (i) informer les autres Associés et la Société de la réalisation, selon les modalités et conditions indiquées dans la Notification du projet de Transfert, du Transfert des Actions dans les cinq (5) Jours Ouvrés de ladite réalisation et (ii) leur adresser un original de l'Acte d'Adhésion régularisé par le Tiers cessionnaire.

8.1.5 Conséquences sur les contrats de financement externes de la Société

Dans l'hypothèse où les contrats de financement externes signés par la Société comporteraient une clause de changement de contrôle de la Société ou des contraintes particulières liées à une modification de la détention de son capital social, l'Associé cédant devra faire, préalablement à tout Transfert, son affaire de l'accord de l'établissement de crédit concerné sur le Transfert envisagé et de sa renonciation à se prévaloir au bénéfice desdites clauses, de telle sorte que le Transfert n'ait pas pour conséquence d'entraîner un cas de défaut au titre dudit contrat de financement, l'exigibilité anticipée des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement.

8.2 Inaliénabilité des Actions

Compte tenu du caractère *intuitu personae* du partenariat notamment en phase de construction de l'Immeuble, les Associés s'interdisent de céder les Actions qu'ils détiennent de quelque façon que ce soit, pendant une durée de six (6) ans à compter de la date de la constitution de la Société, sauf Transfert Libre ou accord préalable et unanime des Associés (la « **Période d'Inaliénabilité** »).

Après expiration de la Période d'Inaliénabilité, les Associés pourront librement céder leurs Actions sous réserve de respecter les mécanismes ci-dessous.

8.3 Transferts libres

8.3.1 Transferts entre Associés

Les Transferts d'Actions entre Associés ne sont pas soumis aux Droit de Première Offre, Droit de Sortie Conjointe, Droit de Sortie Forcée et d'agrément.

L'Associé cédant aura l'obligation de notifier à la Société et aux autres Associés (i) le Transfert envisagé (en indiquant l'identité du bénéficiaire du Transfert et les conditions du Transfert) et (ii) l'engagement du Tiers cessionnaire à adhérer au Pacte, dans les meilleurs délais et au plus tard trois (3) Jours Ouvrés avant la date prévue pour la réalisation dudit Transfert.

En tout état de cause, les Transferts d'Actions intervenant au profit d'un autre Associé seront réalisés sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties relatives à l'existence et la propriété des Actions Transférées et à l'absence de nantissement ou droit de Tiers sur les Actions Transférées.

8.3.2 Transferts à un Affilié

Les Transferts d'Actions par un Associé à son Affilié ne sont pas soumis aux Droit de Première Offre, Droit de Sortie Conjointe, Droit de Sortie Forcée et d'agrément.

L'Associé cédant ses Actions à l'un de ses Affiliés s'engage à lui racheter dans les trente (30) jours de la perte de sa qualité d'Affilié. Ledit Affilié doit, dans la Notification, s'engager à revendre à l'Associé concerné les Actions objet du Transfert dont il entend bénéficier, dans les trente (30) jours de la perte de sa qualité d'Affilié. A défaut, les Associés (autres que l'Affilié concerné) pourront se prévaloir des stipulations de l'Article 8.10 ci-après.

L'Associé cédant restera solidairement garant de l'ensemble des obligations de cet Affilié au titre du Pacte.

En tout état de cause, les Transferts d'Actions intervenant au profit d'un Affilié seront réalisés sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties relatives à l'existence et la propriété des Actions Transférées et à l'absence de nantissement ou droit de Tiers sur les Actions Transférées.

8.4 Transfert interdit

Le Cédant s'interdit de transférer tout Titre de la Société qu'il détient ou détiendra à tout Cessionnaire :

- (i) domicilié dans un pays ou un territoire figurant dans un pays ou territoire figurant sur les listes des ETNC de la France et/ou de l'Union européenne ou sur la liste des « Juridictions à haut risque » visées par un appel à action du Groupe d'action financière (« GAFI ») ou dans un Pays Sanctionné ;
- (ii) refusant de confirmer qu'il respecte les dispositions du titre VI intitulé « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés » du livre V du code monétaire et financier et qu'il n'a pas été condamné pour toute violation des Normes en Matière de Lutte Contre la Corruption et des Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme qui lui sont applicables ;
- (iii) dont l'un des dirigeants aurait été condamné pénalement ;
- (iv) partie à un litige avec l'une des Parties ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D. 547-2 du Code monétaire et financier,

8.5 Notification du projet de Transfert

Préalablement au Transfert de ses Actions au bénéfice d'un Tiers, l'Associé cédant devra notifier le projet de Transfert aux autres Associés et à la Société (la « **Notification** ») en indiquant :

- i. l'identité du Tiers ou de l'Affilié cessionnaire (ou sa dénomination, forme juridique et siège social),
- ii. l'identité de la ou des personnes détenant le contrôle du Tiers ou de l'Affilié cessionnaire,
- iii. la nature juridique du Transfert envisagé (vente, apport, etc.),
- iv. le nombre d'Actions dont le Transfert est envisagé,
- v. le prix offert pour chaque Action transférée, ainsi que la méthode de détermination du prix offert,
- vi. l'évaluation réalisée par un expert indépendant sur la valeur vénale de chaque Action et de l'Immeuble,
- vii. les modalités de règlement de ce prix en ce compris la date de règlement,
- viii. le cas échéant, le montant de la créance dont l'auteur du Transfert est titulaire à l'encontre de la Société, (incluant le montant des intérêts courus mais non versés ou à échoir y afférents),
- ix. les autres modalités significatives notamment les garanties consenties dans le cadre du projet de Transfert envisagé et la date de réalisation,
- x. la formule suivante : « *Le soussigné déclare et certifie qu'à sa connaissance, l'offre d'achat qui lui a été faite par écrit par le cessionnaire émane d'une personne solvable et que le prix, les conditions de paiement et les autres modalités et conditions indiqués dans la présente notification représentent la réalité et l'intégralité de l'opération projetée avec le cessionnaire* »,
- xi. un engagement irrévocable d'acquisition du Tiers ou de l'Affilié cessionnaire et son accord de principe quant à son adhésion au Pacte,

- xii. et de manière générale, toutes les informations nécessaires pour permettre aux autres Associés de prendre leur décision en toute connaissance.

8.6 Droit de Première Offre

A compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, dans l'hypothèse où un Associé souhaiterait Transférer ses Actions autrement que dans le cadre d'un Transfert Libre, chacun des autres Associés bénéficieront d'un droit de première offre dans les conditions prévues par le présent Article (« **Droit de Première Offre** »).

L'Associé cédant devra procéder à une notification de Transfert indiquant (« **Notification de Transfert** ») :

- le nombre d'Actions de la Société dont le Transfert est envisagé, lequel doit correspondre au total des Actions détenues par l'Associé cédant, ainsi que le montant de ses créances d'avances en compte courant d'associé dont la cession (ou le remboursement) est envisagé.
- Dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification de Transfert (le « **Délai de Réponse des Associés non cédants** »), chacun des Associés non cédants pourra notifier en réponse à l'Associé cédant, une notification d'offre d'achat de la totalité des Actions de l'Associé cédant (incluant la cession ou le remboursement de ses créances en compte courant) (la « **Notification d'Offre** ») indiquant :
- le prix de cession proposé pour l'intégralité des Actions, la méthode de détermination du prix proposé, les conditions de paiement afférentes audit prix de vente ainsi que les modalités de cession ou de remboursement des créances de compte courant du cédant (les « **Conditions Financières** »),
- les autres modalités significatives notamment les engagements et garanties qu'il est envisagé de demander au cédant dans le cadre du projet de Transfert (les « **Conditions Juridiques** »).
- La Notification d'Offre constituera pour les Associés non cédants l'ayant effectué une offre irrévocable et inconditionnelle à l'Associé cédant d'acquérir la totalité, et la totalité seulement, de ses Actions, aux conditions mentionnées dans ladite Notification d'Offre.
- Dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification d'Offre (le « **Délai de Réponse de l'Associé cédant** »), l'Associé cédant pourra notifier aux Associés non cédants ayant effectué la Notification d'Offre, une notification en réponse (la « **Notification de Décision** ») indiquant :
- sa décision de refuser de manière ferme et définitive l'offre objet de la Notification d'Offre (« **Refus d'Offre** »); ou
- sa décision d'accepter l'offre objet de la Notification d'Offre et de céder les Actions concernées au prix et dans les conditions indiquées dans la Notification d'Offre (« **Acceptation d'Offre** »).

Les Parties conviennent que les Parties pourront discrétionnairement se substituer un Affilié dans l'exercice de leur Droit de Première Offre (l'article 8.3.2 s'appliquant en cas de la perte de qualité d'Affilié *mutatis mutandis*).

Dans l'hypothèse où un Associé non cédant n'aurait pas adressé de Notification d'Offre à l'Associé cédant dans le Délai de Réponse des Associés non cédants, l'Associé non cédant concerné sera réputé avoir irrévocablement renoncé à l'exercice de son Droit de Première Offre.

Dans l'hypothèse d'une Acceptation d'Offre dans le Délai de Réponse de l'Associé cédant, la cession des Actions concernées s'effectuera, par la remise d'un ordre de mouvement et autres documents (dûment complétés et signés) nécessaires pour opérer le Transfert de propriété et la retranscription de la cession dans le registre des mouvements de titres de la Société contre paiement du prix, au plus tard trois (3) mois après la date (ce délai étant le cas échéant prorogé du temps nécessaire pour l'obtention de toute autorisation réglementaire ou la purge de toute procédure administrative requise pour la réalisation du Transfert, et ce dans la limite d'un délai de six (6) mois).

Dans l'hypothèse d'un Refus d'Offre de l'Associé cédant dans le Délai de Réponse de l'Associé cédant, l'Associé cédant serait alors libre de céder l'intégralité de ses Actions à tout Tiers acquéreur, à condition que cette cession se réalise pour l'Associé cédant, à des Conditions Financières plus favorables et à des Conditions Juridiques au moins aussi favorables, et sous réserve de l'agrément dudit Tiers par la collectivité des Associés, conformément à l'article 8.8 ci-après (étant précisé que si un Transfert desdites Actions n'est pas intervenu dans un délai de 12 mois, à compter de l'expiration du Délai de Réponse des Associés non cédants, l'Associé cédant sera tenu de permettre à nouveau aux Associés non cédants d'exercer leur Droit de Première Offre en cas de projet de Transfert de ses Actions)

Dans l'hypothèse où aucun des Associés non cédant n'aurait valablement exercé son Droit de Première Offre dans le Délai de Réponse des Associés non cédants, l'Associé cédant serait alors libre de céder l'intégralité de ses Actions à tout Tiers acquéreur, sous réserve de l'agrément dudit Tiers par la collectivité des Associés, conformément à l'article 8.8 ci-après (étant précisé que si un Transfert desdites Actions n'est pas intervenu dans un délai de 12 mois, à compter de l'expiration du Délai de Réponse des Associés non cédants, l'Associé cédant sera tenu de permettre à nouveau aux Associés non cédants d'exercer leur Droit de Première Offre en cas de projet de Transfert de ses Actions)

8.7 Droit de sortie conjointe

Sous réserve de l'Article 8.3, en cas de projet de Transfert à un Tiers, les Associés non cédants et qui n'auraient pas exercé leur Droit de Première Offre disposeront d'un droit de sortie conjointe, à savoir de la faculté de céder au Tiers cessionnaire la totalité, et pas moins de la totalité de leurs Actions, selon les mêmes modalités et aux mêmes conditions (en ce compris le prix) que celles offertes par le Tiers cessionnaire et notifiées dans la Notification (le « **Droit de Sortie Conjointe** »).

Les Associés non cédants disposent d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de l'envoi de la Notification (le « **Délai de Sortie Conjointe** ») pour notifier à la Société et à l'Associé cédant qu'ils exercent leur Droit de Sortie Conjointe (la « **Notification de Sortie** »).

En cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe, chaque Notification de Sortie constitue pour son auteur :

- une offre irrévocable de Transfert d'Actions dans les proportions déterminées ci-dessus ;
- un engagement aux déclarations et garanties consenties, le cas échéant, au Tiers cessionnaire par l'Associé cédant telles que mentionnées dans la Notification, étant entendu que ce dernier devra faire en sorte que la responsabilité des Associés non cédants à raison de ces garanties ne puisse en aucun cas (i) être solidaire et (ii) excéder le montant du produit de Transfert des Actions perçu par chacun des Associés non cédants et que l'Associé cédant souscrive lesdites garanties *pari passu* avec les autres Associés (étant précisé que, en cas de cession d'une participation détenue par un Affilié de la CDC, aucune garantie ne pourra être donnée par, ou pour le compte, directement de la CDC) ;
- un engagement ferme et définitif à voter en faveur de l'agrément du Tiers cessionnaire.

En outre, les Transferts des Actions objet de la Notification et de la Notification de Sortie devront être réalisés concomitamment, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe, et dans les mêmes termes et conditions que la Notification. A l'effet de s'assurer du rachat par le Tiers cessionnaire et du paiement du prix dans le délai prescrit, le Transfert desdits Titres ne pourra être enregistré par la Société ou son mandataire s'il en existe un, que sur présentation d'un courrier de l'Associé non cédant confirmant que le Tiers cessionnaire a d'ores et déjà acquis et procédé au paiement du prix de ses Titres et avances en compte courant.

A défaut pour un Associé non cédant d'avoir adressé une Notification de Sortie dans le délai convenu :

- cet Associé non cédant est présumé avoir irrévocablement renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe ;
- l'Associé cédant disposera d'un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai de Sortie Conjointe pour Transférer les Actions objet de la Notification, dans le strict respect des termes et conditions de la Notification et sous réserve le cas échéant de la procédure d'agrément prévue par le Pacte.

8.8 Agrément

Sous réserve de l'Article 8.3, tout Transfert à un Tiers est soumis à l'agrément préalable de la collectivité des Associés statuant conformément aux règles de quorum et de majorité prévues par le Pacte.

En l'absence d'Acceptation d'Offre dans le cadre de l'exercice du Droit de Première Offre, la collectivité des Associés dispose d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date d'expiration de la procédure de Droit de Première Offre, conformément à l'Article 8.6, pour faire connaître à l'Associé cédant sa décision d'agréer ou non le Tiers cessionnaire (le « **Délai d'Agrément** »).

La décision d'agrément ou de refus d'agrément, qui n'a pas à être motivée, doit être notifiée par la Société à l'Associé cédant dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de ladite décision.

Si l'agrément est refusé, l'auteur du Transfert peut, dans les dix (10) Jours Ouvrés de la notification de refus qui lui est faite par la Société, notifier à la Société, qu'il renonce à son projet de Transfert. A défaut d'une telle renonciation, le Président est tenu de faire acquérir la totalité des Actions objet de la Notification, soit par un ou plusieurs Associés, soit par un Tiers, soit par la Société elle-même dans un délai maximum de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément.

A cet effet, le Président doit inviter chaque Associé non cédant, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, à lui indiquer s'il entend acquérir lesdites Actions.

Les offres d'achat sont notifiées par les Associés non cédants au Président dans les trente (30) Jours Ouvrés de la notification de l'invitation qu'ils ont reçue :

- la répartition entre les Associés acheteurs des Actions objet de la Notification est faite par le Président, proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leurs demandes ;
- le Président notifie l'identité du ou des acquéreurs à l'Associé cédant qui s'engage à procéder audit Transfert dans les conditions du présent Article et dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de ladite notification du Président.

Si aucune offre d'achat n'a été adressée au Président dans le délai ci-dessus, ou si les offres ne portent pas sur la totalité des Actions objet de la Notification, ces Actions peuvent être achetées par un Tiers, sous réserve de la présente procédure d'agrément, ou par la Société, qui est alors tenue de les céder dans

un délai de six (6) mois ou de les annuler. Dans le cas de rachat par un Tiers, l'Associé cédant s'engage irrévocablement à voter en faveur de l'agrément du Tiers présenté par les Associés non cédants.

Si les Actions objet de la Notification n'ont pas été achetées ou rachetées dans le délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément, l'Associé cédant peut réaliser le Transfert de la totalité desdites Actions au profit du Tiers cessionnaire visé dans la Notification, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites, et ce dans un délai de soixante-quinze (75) Jours Ouvrés à compter de la notification du refus d'agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification.

En cas d'agrément ou à défaut de réponse dans le Délai d'Agrément, l'agrément est réputé acquis au bénéfice du Tiers cessionnaire et l'Associé cédant peut Transférer les Actions objet de la Notification dans le délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai d'Agrément et dans le strict respect des termes et conditions de la Notification. A défaut de réalisation du Transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

8.9 Droit de Sortie Forcée

A tout moment à compter de l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, et dans l'hypothèse où un Tiers (à l'exclusion d'un Affilié) viendrait à faire une offre irrévocable d'acquisition portant sur 100% des Actions et des comptes courants des Associés et/ou l'Immeuble (l'« **Offre Totale d'Acquisition** ») et que cette offre serait acceptée par un Associé, les autres Associés devront accepter le Transfert de la totalité des Actions conformément à la procédure décrite ci-après (le « **Droit de Sortie Forcée** »).

Le Droit de Sortie Forcée ne peut être mis en œuvre :

- que pour la totalité, et pas moins de la totalité, des Actions, et ce en une seule fois. En cas de pluralité d'acquéreurs de la totalité des Actions, ils doivent s'accorder sur leur répartition entre eux ;
- que si l'Offre Totale d'Acquisition porte sur un prix de Transfert dont il résulte pour ces Associés un TRI égal ou supérieur à 7 % ;
- que si les Associés souhaitant exercer le Droit de Sortie Forcée ont procédé à la Notification dans un délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter du jour où les conditions susvisées sont remplies, et ont transmis à la Société et aux autres Associés les termes de l'Offre Totale d'Acquisition et leur accord écrit sur cette offre ;
- que si l'Associé cédant s'est conformé aux termes de l'Article 8.6 des présentes relatifs à la Procédure de Première Offre ;
- que si des Associés non cédants représentant au moins 70 % du capital de la Société acceptent l'Offre Totale d'Acquisition.

En l'absence de mise en œuvre du Droit de Sortie Forcée dans les termes prévus dans la Notification et le délai susvisé, il deviendra caduc de plein droit, sans indemnité due d'aucune part.

Si le Droit de Sortie Forcée est mis en œuvre, chaque Associé s'engage à :

- Transférer ses Actions conformément aux termes de l'Offre Totale d'Acquisition qui lui aura été notifiée, en même temps et aux mêmes conditions (notamment de prix ou de valeur) que les Associés ayant exercé le Droit de Sortie Forcée ;

8.10 Liquidité

Les Parties conviennent qu'il est de leur commune intention d'obtenir tout type de liquidité pour les Actions qu'elles détiennent, sans qu'aucune d'elles ne subissent une quelconque décote de minorité.

À l'expiration de la 10^{ème} année suivant la date de signature du Pacte, les Associés s'engagent à se concerter pendant une période de deux mois afin d'étudier tous les scénarii visant à assurer la liquidité des titres des associés par la cession de l'intégralité des titres de la Société ou par la cession de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où aucune solution de liquidité n'aurait été trouvée à l'issue de la période susmentionnée de concertation, un agent de réputation nationale ou régionale, et spécialisé en transmission d'entreprises de taille comparable devra être désigné par la Société à l'effet de rechercher un tiers acquéreur des Actions la Société ou de l'Immeuble (l' « **Agent** »).

La désignation de cet Agent sera effectuée sur la base d'une liste de trois agents qui aura au préalable été arrêtée et proposée par l'ensemble des associés, et à défaut d'accord, par la CDC.

Un mandat de vente sera signé avec l'Agent, étant entendu entre les Parties que les honoraires de l'Agent seront partagés à parts égales entre les Parties.

À compter de la date de nomination de l'Agent et pour toute la durée du mandat de ce dernier, aucune des Parties ne disposera individuellement du droit de procéder au Transfert de ses Actions, hormis les cas de Transfert Libre, jusqu'à la réalisation du Transfert des Actions devant intervenir à l'issue du processus de vente.

Il est toutefois précisé à cet égard qu'un accord ferme pour la sortie devra être conclu avec le Tiers cessionnaire sélectionné dans le cadre du processus de vente dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la date de nomination de l'Agent, faute de quoi les Actions cesseront d'être inaliénables.

Afin de permettre le bon déroulement des stipulations du présent Article, il est expressément convenu que toutes les Parties s'engagent à accepter qu'un audit de la Société puisse être effectué pour permettre la bonne réalisation du Transfert, dont les résultats seront communiqués aux Parties ; à cet égard, les Parties s'engagent à coopérer de bonne foi pour faciliter le processus de Transfert au profit d'acquéreurs éventuels.

Le prix de cession des Actions ou de l'Immeuble de la Société sera au montant le plus élevé entre (i) un prix déterminé par un expert sur la base d'un Actif Net Réévalué et (ii) un prix faisant ressortir un TRI égal ou supérieur à 7%.

L'expert susmentionné devra être une société de premier rang spécialisée en évaluation d'immeuble, n'ayant pas de conflit d'intérêt avec l'une quelconque des Parties et choisie d'un commun accord entre elles. L'expert communiquera son évaluation aux Parties dans les trente (30) jours de sa saisine.

Si les Parties ne se mettent pas d'accord sur la désignation de l'Expert dans les huit (8) Jours Ouvrés suivant une demande écrite à cet effet adressée par l'une des Parties aux autres, l'expert sera désigné, selon les critères définis au paragraphe précédent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Dijon, statuant selon la procédure accélérée au fond, et sans recours possible, à la demande de la plus diligente des Parties concernées (étant entendu que dans l'hypothèse où l'expert ne souhaiterait ou ne pourrait, pour une quelconque raison, rendre sa décision, un nouvel expert sera désigné conformément au présent paragraphe).

L'expert agira dans le cadre de l'article 1592 du Code civil.

Tous les honoraires et frais de tout expert seront supportés à parts égales entre l'Associé promettant, d'une part, et les Associés ayant levé l'option, d'autre part.

Nonobstant toute clause contraire des présentes, en cas d'acceptation de l'offre d'achat d'un Tiers par la CDC, cette décision s'imposera aux Associés qui s'engagent d'ores et déjà à mettre en œuvre les démarches, actions et mesures nécessaires en vue de l'exécution de ladite offre, conformément au Pacte et aux Statuts.

La cession des Actions ou de l'Immeuble de la Société sera réalisée sans garantie, notamment de garantie de passif de quelque nature que ce soit, hormis les garanties stipulées à l'Article 8.1.3 (b) des présentes et s'agissant de l'Immeuble les garanties usuelles en matière de vente (garantie d'éviction, garantie des vices cachés, garantie décennale).

8.10 Changement de contrôle

BART est à ce jour contrôlé (au sens qui est conféré à ce terme par l'article L. 233-3 du Code de Commerce) par la société PATRIARCHE ASSOCIES et in fine par Monsieur Damien Patriarche. Un organigramme afférent est joint aux présentes (Annexe 8.10).

La CDC a accepté de conclure le Pacte avec la société BART dans la mesure où le capital social de cette société était contrôlé par la société PATRIARCHE ASSOCIES et in fine par Monsieur Damien Patriarche.

En cas de changement de contrôle de la société BART et sauf à ce que la société BART demeure contrôlée par une entité du Groupe PATRIARCHE ou qu'une telle entité conserve une participation au sein de la société BART au sens de l'article L233-2 du Code de commerce, BART promet et s'engage irrévocablement et inconditionnellement à en informer la CDC au moins vingt (20) Jours Ouvrés avant la réalisation du changement de contrôle et à acheter, à la CDC ou ses Affiliés, si cette dernière en fait la demande, les Actions que la CDC et ses Affiliés détiennent dans le capital social de la Société.

Dans cette hypothèse, la CDC notifiera à BART, son intention de mettre en œuvre et d'exercer la promesse susvisée et le prix de vente des Actions concernées, déterminé sur la base d'un Actif Net Réévalué, par un expert désigné dans les mêmes conditions que celles de l'article 8.10 ci-dessus et au moins égal à une valorisation dont il résulte un TRI de 7 %, et ce dans un délai de soixante (60) Jours Ouvrés, à compter de la réalisation dudit changement de contrôle.

BART achètera, en application de la promesse irrévocable stipulée ci-avant, dans les vingt (20) Jours Ouvrés suivant la notification de la CDC, à cette dernière ou ses Affiliés les Actions concernées sur la base du prix notifié.

La promesse stipulée au présent Article n'est pas soumise à la période d'inaliénabilité des Actions et n'occasionnera pas la mise en œuvre du Droit de Première Offre et/ou du Droit de Sortie Conjointe.

8.11 Nantissement des Actions

Un nantissement des Actions ne pourra être consenti par un Associé qu'avec l'agrément préalable des autres Associés.

9. BLOCAGE

Une situation de blocage (la « **Situation de Blocage** ») désigne une situation dans laquelle aucune décision significative (qui relève de la compétence de la collectivité des Associés) ne peut être prise par les Associés, alors même que chacun des Associés agit de bonne foi et dans l'intérêt de la Société.

En cas de Situation de Blocage, le Président a l'obligation de convoquer une nouvelle assemblée générale sur le même ordre du jour, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réunion ayant matérialisé la Situation de Blocage.

Les Associés ont alors l'obligation de rechercher de bonne foi, avant la nouvelle réunion, une solution conforme aux intérêts de la Société, tout en respectant les intérêts respectifs des Associés.

.En cas de persistance du désaccord lors de la nouvelle réunion, la question faisant l'objet de la Situation de Blocage sera soumise, en présence du Président et des Associés, à une personne désignée d'un commun accord entre les Associés et à défaut par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent saisi par le Président,;

laquelle fera ses meilleurs efforts pour rechercher et mettre en œuvre les moyens nécessaires au règlement de la Situation de Blocage.

Dans le cas où cette procédure de conciliation n'aboutirait pas au terme d'une période de trente (30) Jours Ouvrés, la situation de blocage sera résolue comme suit.

L'Associé à l'origine du blocage (celui des Associés qui s'oppose aux autres) (l'« **Associé Bloquant** ») remettra, dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de l'expiration de la période de conciliation susvisée, une notification écrite (la « **Notification d'Achat/de Vente** ») aux autres Associés (les « **Autres Associés** »), en spécifiant le prix (le « **Prix d'Achat/de Vente** ») auquel il achèterait les Actions de chacun des Autres Associés ou vendrait ses Actions aux Autres Associés. Une Notification d'Achat/de Vente vaudra promesse irrévocable de vente ou d'achat et devra porter sur l'intégralité des Actions appartenant à l'Associé Bloquant ou sur l'intégralité des Actions des Autres Associés (étant entendu (i) que le prix proposé doit être le même tant pour la vente que pour l'achat et (ii) que la décision de céder leurs Actions ou d'acquérir celles de l'Associé Bloquant sera prise par les Autres Associés dans les conditions visées ci-dessous).

Si l'Associé Bloquant ne remet pas de Notification d'Achat/de Vente dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés susvisé, la Situation de Blocage sera considérée comme résolue et l'Associé Bloquant sera réputé avoir donné son accord à la décision ayant initialement causé la Situation de Blocage et à en appliquer tous ses effets. La résolution initialement rejetée du fait de l'Associé Bloquant sera réputée adoptée.

1. Si l'Associé Bloquant remet une Notification d'Achat/de Vente aux Autres Associés dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés susvisé, les Autres Associés devront dans les trente (30) Jours Ouvrés suivant la réception de la Notification d'Achat/de Vente, notifier par écrit à l'Associé Bloquant soit :
 - (i) leur intention de vendre à l'Associé Bloquant, au Prix d'Achat/de Vente, les Actions qu'ils détiennent chacun dans la Société ; ou
 - (ii) leur intention d'acheter au Prix d'Achat/de Vente les Actions appartenant à l'Associé Bloquant, à due proportion de leur participation au capital de la société (la « **Réponse à Notification** »).
2. En cas de désaccord entre les Autres Associés quant à la décision d'acheter ou vendre leurs Actions à l'Associé Bloquant, la situation sera réglée comme suit :

- (i) si l'un seulement des Autres Associés souhaite racheter les Actions de l'Associé Bloquant (l'« **Associé Acheteur** »), l'Associé Acheteur pourra procéder seul au rachat des Actions de l'Associé Bloquant sous réserve d'avoir préalablement obtenu le consentement des autres Associés ;
- (ii) à défaut d'obtention de l'accord des autres Associés, l'Associé Acheteur devra soit :
 - (a) acheter au Prix d'Achat/de Vente tous les Actions appartenant à l'Associé Bloquant et à l'autre Associé, le cas échéant en partenariat avec un Tiers, sans pour autant que le Droit de Première Offre des Associés ne soit mis en œuvre ;
ou
 - (b) vendre au Prix d'Achat/de Vente toutes les Actions qu'il détient avec l'autre Associé qui s'oblige à les céder à l'Associé Bloquant.

Si aucune Réponse à Notification n'est remise dans le délai prévu ou dans les cas visés aux paragraphes 1 (i) ou 2 (ii)(b), l'Associé Bloquant devra acquérir l'ensemble des Actions des autres Associés au Prix d'Achat/de Vente dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification d'Achat/de Vente et les autres Associés devront vendre les Actions qu'ils détiennent.

Dans les cas visés aux paragraphes 1 (ii), 2 (i) ou 2 (ii)(a), l'Associé Bloquant devra céder toutes les Actions qu'il détient au Prix d'Achat/de Vente dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date de la Notification d'Achat/de Vente, et le ou les autres Associé(s), le cas échéant, devront acquérir les Actions de l'Associé Bloquant.

La vente et l'achat des Actions en vertu d'une Notification d'Achat/de Vente ou d'une Réponse à Notification seront réalisés au Prix d'Achat/de Vente et les Actions seront vendues dans les conditions de l'Article 8.1.

Dans l'hypothèse où aucune des Parties n'aurait exercé une des promesses susvisées dans les délais susvisés, la décision objet du blocage sera réputée acceptée par l'Associé Bloquant.

La décision faisant l'objet de la Situation de Blocage ne sera pas adoptée tant que cette dernière n'aura pas été résolue conformément à la procédure établie dans le présent Pacte.

10. DROIT D'INFORMATION

Chacune des Parties s'engage à collaborer de bonne foi afin de permettre la pleine exécution du Pacte. A cet égard, chacune des Parties s'engage à signer ou remettre tous documents et à prendre toutes mesures qui pourraient raisonnablement être demandées par une Partie afin d'assurer la bonne exécution du Pacte.

En outre, les Parties bénéficient d'un droit permanent d'information sur les situations comptables de la Société et les documents de gestion prévisionnelle. A cette fin, elles peuvent à tout moment :

- interroger la Société, laquelle s'engage à répondre dans un délai raisonnable aux questions qui lui sont posées ;
- se faire communiquer, dans un délai de 15 (quinze) Jours Ouvrés à compter de la réception de la demande par la Société, la copie de tout document relatif aux activités ou à la situation financière de la Société et de manière général tout document utile à leur information ;

- réaliser ou faire réaliser à leurs frais un audit de la Société dans tous les domaines (comptable, gestion, juridique, fiscal,...). Les auditeurs devront prendre préalablement un engagement de confidentialité. La Société devra répondre aux observations formulées par les auditeurs.

La Société, au travers du Président, devra en outre informer immédiatement les Associés de tout évènement commercial, juridique, ou financier pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de la Société et de toute information pertinente sur les conditions d'exécution et l'état d'avancement de la construction de l'Immeuble, ainsi que sur l'échéancier de paiement correspondant.

Par ailleurs, les Associés devront être également informés de toutes les difficultés éventuelles rencontrées, susceptibles de retarder ou d'affecter financièrement la réalisation du Projet. A cet effet, des réunions périodiques pourront être organisées entre les Associés.

Les Associés s'engagent à prévoir, dans les contrats conclus avec des Tiers et/ou le Président au titre notamment de la gestion de la Société (notamment le Contrat de Prestation de Services), des stipulations similaires et les Associés concernés se portent fort de la bonne exécution desdites stipulations par leurs Affiliés qui seraient titulaires d'un contrat de gestion conclu avec la Société.

Pendant la phase de réalisation des travaux de construction de l'Immeuble, dans les vingt-et-un (21) jours calendaires de la fin de chaque trimestre civil, documents à remettre par le Président à tous les Associés :

- Le compte rendu de chaque Comité de Suivi ;
- Un état de tout évènement, désordre, sinistre, contentieux, sortant du cadre de l'exécution normale du Contrat de Promotion Immobilière et conventions connexes ;

Pendant la phase d'exploitation de l'Immeuble, documents à remettre par le Président à tous les Associés :

- au plus tard le 31 mars de chaque année : les comptes sociaux et les rapports du commissaire aux comptes de la Société,
- au plus tard le 30 septembre de chaque année : une situation à fin juin préparée par les experts-comptables de la Société,
- au plus tard le 31 octobre de chaque année : le projet de Plan d'Affaires pour l'exercice à venir incluant un compte de résultat prévisionnel, un prévisionnel de trésorerie et le plan détaillé d'investissement.
- 90 jours calendaires après la fin de chaque année civile, un bilan annuel sur la performance environnementale de l'Immeuble
- 30 jours calendaires après la fin de chaque année, la valorisation de l'Immeuble

Tout écart significatif entre le budget et/ou le Plan d'Affaires et sa réalisation devra faire l'objet d'une présentation aux Associés, des causes et des solutions envisageables. Les Associés pourront débattre des solutions envisagées pour remédier à ces écarts.

Pendant la phase de commercialisation, le Président devra régulièrement informer les Associés de l'état d'avancement de la commercialisation avec les locataires potentiels, du suivi des pourparlers et des négociations ainsi que de l'avancement de la commercialisation et de la signature des baux. À tout moment, chacun des Associés pourra demander au Président de lui fournir toute information sur l'état locatif : baux conclus, et baux à venir . Pendant toute la durée du présent pacte, le Président devra régulièrement informer les Associés des congés donnés, de tout nouveau bail signé qu'il ait dû être autorisé par les associés ou pas et de tout retard dans le paiement du loyer par un locataire.

Enfin, pendant la phase d'exploitation de l'Immeuble, le Président devra remettre aux Associés, son rapport annuel reprenant de manière détaillée la situation locative de l'Immeuble, le résumé des

procédures en cours, l'état de la commercialisation de l'Immeuble et les événements significatifs intervenus au cours de l'année.

11. INTERESSEMENT DES ASSOCIES EN CAS DE CESSIION DE L'IMMEUBLE OU DE CESSIION DES ACTIONS DE LA SOCIETE

En cas de décision collective des Associés de procéder à la cession de l'Immeuble ou de l'ensemble des Actions, dans l'hypothèse où l'un des Associés aurait permis la réalisation de ladite cession, et à condition qu'aucun commercialisateur ne soit intervenu dans le cadre de la vente de cet Immeuble ou des Actions et à la condition qu'aucun commercialisateur ne puisse revendiquer le droit de percevoir une rémunération au titre de la vente de l'Immeuble ou des Actions les Parties conviennent ce qui suit :

S'il s'agit d'une cession de l'Immeuble, les dividendes versés aux associés à la suite de cette cession d'Immeuble seront versés non pas en fonction de la détention du capital social mais comme suit :

- A hauteur de 98,5 % aux Associés en considération de la détention du capital social ;
- A hauteur de 1,5 % à l'Associé qui aura permis la réalisation de la vente

S'il s'agit d'une cession d'Actions de la Société, le prix de cession des Actions sera versé aux Associés non pas en fonction de la détention du capital social mais comme suit :

- A hauteur de 98,5 % aux Associés en considération de la détention du capital social ;
- A hauteur de 1,5 % à l'Associé qui aura permis la réalisation de la vente

12. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB FT) ET LUTTE ANTICORRUPTION (LAC)

Chacune des Parties déclare, en application de la Réglementation sur la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (ou LCB-FT) qui lui est applicable :

- (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 de la Société, 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 Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme ;

- (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 les listes des ETNC de la France et/ou de l'Union européenne ou sur la liste des Juridictions à haut risque visées par un appel à action du GAFI ou dans un Pays Sanctionné.

Chacune des Parties s'engage à respecter l'ensemble des Normes en Matière de Lutte Contre la Corruption qui lui sont opposables

Chacune des Parties s'engage à informer immédiatement les autres parties de toute condamnation - en première et, le cas échéant, dernière instance - prononcée à son encontre ou à l'encontre d'une personne agissant pour son compte pour toute violation des normes relatives à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

Chacune des Parties déclare que ni elle, ni ses mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux, ni à sa connaissance ses agents ou employés, sont actuellement visés ou soumis à des Sanctions et ne sont pas engagés dans des activités qui constitueraient une violation des Sanctions.

Chacune des Parties s'engage à informer sans délai les autres Parties de toute connaissance qu'elle pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Sanctions.

13. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

12.1 Politique « ESG »

La Société est informée de l'engagement pris par la CDC en tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies et des engagements pris par la CDC sur les exclusions applicables à son portefeuille d'investissement¹ et s'engage à faire ses meilleurs efforts à titre d'obligation de moyens et à ce titre à :

- (a) se conformer à toutes les lois, règles et réglementations étatiques, nationales et internationales applicables relatives aux normes de comportement éthique et responsable, y compris, sans s'y limiter, celles qui traitent des droits de l'homme (y compris, sans s'y limiter, la traite des êtres humains et l'esclavage), la protection de l'environnement, le développement durable et anticorruption (les « **Critères ESG** »), y compris les principes et directives suivants (tels que modifiés de temps à autre) :
 - les Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies relatifs à la responsabilité sociale des entreprises ; et

¹ Document « Liste d'exclusion du Groupe » disponible sur le site : <https://www.caissedesdepots.fr/engage/au-service-des-francais/pour-la-transition-ecologique/nos-leviers-dinvestisseur-responsable>

- les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ;
- (b) se conformer à toutes les lois, règles et réglementations étatiques, nationales et internationales applicables le cas échéant, relatives à la réduction des émissions de carbone (GES) .

12.2 Exigences environnementales de la Société – transition énergétique

Afin d'assurer le respect des engagements pris par les Associés en faveur de la transition énergétique, le Président s'engage à remettre aux Associés une fois par an, dans le cadre de son rapport de gestion pour l'assemblée générale ordinaire de l'approbation des comptes :

- (i) le dernier diagnostic de performance énergétique (DPE) du ou des Bien(s) Immobilier(s) détenu(s) par la société ;
- (ii) une analyse des consommations énergétiques du ou des Bien(s) Immobilier(s) détenu(s) par la Société au regard de la conformité aux seuils imposés par le décret tertiaire ;
- (iii) le programme des travaux engagés au cours de l'année pour satisfaire aux obligations de performance énergétique du décret tertiaire et toute disposition légale ou réglementaire qui viendrait à s'appliquer ;
- (iv) les propositions de travaux à réaliser pour satisfaire aux mêmes obligations décrites au point (iii), lesquelles devront être soumis au vote de la collectivité des Associés.

La Société s'engage à répondre annuellement à tout questionnaire de suivi des indicateurs extra financiers de la Société, et de ses actions en matière de développement durable soumis par la CDC.

14. TRANSMISSION DU PACTE

Le Pacte étant conclu *intuitu personae*, les droits prévus aux présentes ne peuvent être ni cédés, ni délégués, ni transférés de quelque façon que ce soit y compris en cas de dévolution universelle de patrimoine, sauf dans les cas de Transfert d'Actions spécifiquement prévus par le Pacte.

15. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR DU PACTE

Le Pacte est conclu pour une durée ferme de 20 années à compter de la date de sa signature.

Par exception à ce qui précède et sous réserve de l'Article 15.4, le Pacte prendra fin de plein droit, pour chaque Partie considérée, à la date à laquelle ladite Partie ne détiendra plus aucune Action.

Tout Associé peut demander à suspendre l'Associé défaillant du bénéfice des stipulations du Pacte qui créent des droits en faveur dudit Associé défaillant, ce dernier restant néanmoins redevable à l'égard de la Société et des autres Associés des obligations dont il est débiteur aux termes du Pacte et en sa qualité d'Associé, et ce après avoir notifié à la Société et aux autres Associés son intention d'agir ainsi :

Suite à une rupture/inexécution par ledit Associé défaillant de ses obligations substantielles ou importantes aux termes du présent Pacte qui se poursuit pendant au moins trente (30) Jours Ouvrés après notification par les autres Associés de ladite rupture, étant entendu qu'en cas de contestation de l'Associé défaillant, cette exclusion ne deviendra effective qu'après un jugement constatant la

défaillance dudit Associé dans l'une de ses obligations substantielles ou importantes ; ou en cas de procédure collective ouverte à l'encontre de l'un des Associés.

16. STIPULATIONS DIVERSES

Les notifications effectuées pour les besoins du Pacte ou des opérations qui y sont visées devront être remises en mains propres contre reçu, ou adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Par dérogation, les communications échangées dans le cadre de la gestion courante de la Société pourront se faire par courrier électronique, sauf si les Associés en décident autrement.

Les notifications seront valablement adressées aux sociétés signataires du Pacte à l'adresse de leur siège social, telles qu'elles figurent en tête des présentes.

Toute notification :

- remise en mains propres contre reçu sera réputée avoir été reçue par son destinataire à la date figurant sur le reçu ;
- adressée par lettre recommandée avec accusé de réception qui n'aurait pu être délivrée directement à son destinataire sera réputée avoir été reçue par son destinataire à la date de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Chacune des Parties pourra à tout moment modifier l'adresse ou le destinataire de la notification, sous la seule réserve d'en notifier les autres Parties dans les formes précisées au présent article.

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 devront être adressées :

- pour BATIFRANC :
Attention : Représentant légal
Adresse : [●] [Fax] : + [●] / E-mail : [●]
- pour CDC :
Attention : [●]
Adresse : [●] [Fax] : + [●] / E-mail : [●]
- pour ActifInvest :
Attention : [●]
Adresse : [●] [Fax] : + [●] / E-mail : [●]
- pour BART :
Attention : Alexandre BORIES
Adresse : 4 allée du Lac de Garde, 73370 BOURGET-DU-LAC / E-mail :
admin-bart@patriarche.fr

Tout changement de domicile ou de siège social ou d'adresse e-mail d'une Partie devra être notifié conformément au présent Article pour être opposable aux autres Parties.

15.1 Force obligatoire

En cas de conflit entre les stipulations du Pacte et celles des Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront entre les Parties. Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à modifier les Statuts pour les mettre en conformité avec les stipulations du Pacte. Les Parties conviennent que pour le cas où certaines stipulations du Pacte seraient contradictoires ou incompatibles avec les Statuts, les Parties devront prendre les mesures nécessaires pour faire prévaloir les procédures prévues aux termes du présent Pacte.

15.2 Intégralité du Pacte

Sous réserve des stipulations des Statuts, le Pacte représente l'intégralité des accords entre les Parties s'agissant des opérations visées aux présentes. Le Pacte prévaut sur toutes les négociations, discussions, communications, ententes et conventions antérieures entre les Parties relatives à l'objet du Pacte, et sur tous les projets de convention antérieurs.

Aucune Partie aux présentes ne conclura des conventions ou accords avec toute autre personne concernant la Société ou les Actions selon des termes incompatibles avec les stipulations du Pacte, y compris, notamment, des conventions ou accords concernant l'acquisition ou le Transfert de toute Action ou du vote y attaché contraire aux présentes.

Le Pacte ne pourra être modifié qu'au moyen d'un acte postérieur écrit signé par toutes les Parties.

15.3 Renonciations

La renonciation par une Partie à une condition quelconque ou à faire valoir la violation d'une stipulation, d'un terme ou d'un engagement contenu dans le Pacte, dans un ou plusieurs cas, ne sera pas réputée ni interprétée comme une renonciation répétée ou persistante à cette condition ou à faire valoir la violation d'une autre stipulation, d'un autre terme ou engagement du Pacte.

Les Parties reconnaissent expressément le caractère irrévocable et intangible des termes du présent Pacte. Toute manifestation de volonté de la part de l'une d'entre elles, sans le consentement exprès des autres, visant à affecter les termes et conditions du Pacte sera privée de tout effet.

Chacune des Parties convient par les présentes que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du Pacte est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil. Les Parties renoncent en outre aux dispositions de l'article 1190 du Code civil.

15.4 Confidentialité

Chacune des Parties tiendra le Pacte et les éléments du Projet, et tout contrat et document s'y rapportant, comme strictement confidentiels.

A l'exception (i) des commissaires aux comptes, (ii) de leurs conseils juridiques, techniques et fiscaux respectifs, (iii) des autorités administratives et judiciaires étant en droit d'en obtenir communication, et sauf production en justice pour en obtenir l'exécution, les informations du Pacte ne pourront, en conséquence, être communiquées ou divulguées à un Tiers, quel qu'il soit, sans l'accord préalable et écrit des autres Parties.

Les Parties garantissent l'exécution de cette obligation de confidentialité par l'ensemble de leurs préposés amenés à en avoir connaissance.

Cette obligation de confidentialité s'applique à toutes les informations communiquées pendant la durée du Pacte. Toutefois, les obligations de confidentialité ci-dessus ne s'appliquent pas aux informations qui auraient déjà été portées par une autre personne à la connaissance du public ou des Tiers.

Les obligations de confidentialité ci-dessus resteront en vigueur pendant la durée du Pacte et pendant les deux (2) 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'Associé de la Société.

15.5 Autonomie des stipulations

Le Pacte sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Pacte ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible à cette stipulation nulle ou non exécutoire.

15.6 Exécution forcée

Les Parties acceptent que leurs engagements respectifs aux termes du présent Pacte donnent lieu, en cas d'inexécution de leur part, à exécution forcée en nature, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires que les autres Parties pourraient solliciter. S'agissant de tout engagement constitutif d'une promesse ou d'un engagement de vente ou d'achat de Titres, chaque Partie ayant consenti une telle promesse ou un tel engagement reconnaît en outre expressément que cette promesse ou cet engagement ne peut en aucun cas être rétracté conformément à l'article 1124 du Code civil et qu'elle a d'ores et déjà consenti, de façon définitive et irrévocable, à la vente ou à l'achat (selon le cas) des Titres sur lesquels porte cette promesse ou cet engagement, ainsi qu'à leur transfert de propriété, aux conditions et dans les circonstances prévues par le présent Pacte, de sorte que l'inexécution de ses engagements pourra se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente des Titres sur lesquels porte ladite promesse ou ledit engagement.

En outre, les Parties renoncent expressément à l'application de l'article 1221 du Code civil, le créancier d'une obligation pouvant dès lors, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Tout engagement consenti par l'une des Parties sera considéré, sauf stipulation contraire expresse du présent Pacte, comme ferme et irrévocable, de sorte qu'il ne pourra être rétracté autrement que par l'accord écrit du (des) créancier(s) et du (des) débiteur(s) de l'obligation en cause.

15.7 Honoraires et frais

Chaque Partie conservera la charge de ses frais et honoraires de toute nature, engagés pour la rédaction du Pacte et sa signature.

15.8 Loi applicable - Juridiction

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

Tous différends nés ou à naître à l'occasion du Pacte et, de façon plus générale, tous différends, quels qu'en soient l'objet et le fondement, se rattachant au Pacte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, seront soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions de second degré de Dijon.

15.9 Signature Electronique

De convention expresse, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Pacte et ses annexes par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), en application du Règlement (UE) n° 910/2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Pacte et de ses annexes par le service DocuSign.

Le [●]

Pour BATIFRANC Représentée par Hubert CUSENIER	
Pour la CDC Représentée par	
Pour ACTIF'INVEST Représenté par	
Pour BART Représenté par Damien PATRIARCHE	
Pour BATIFRANC, en qualité de Président	

Annexes

Annexe A : Pouvoirs de BATIFRANC

Annexe B : Délégation de signature de la CDC

Annexe C : Pouvoirs de ACTIF'INVEST

Annexe D : Pouvoirs de BART

Annexe E : Modèle de Contrat de Prestation de Services

Annexe F : Modèle de Contrat de BEFA 1 et de Contrat de BEFA 2

Annexe G : Statuts de la Société

Annexe H : Exemple de calcul de TRI

Annexe 3.1 : Descriptif de l'Immeuble

Annexe 5.1 : Plan d'Affaires de la Société

Annexe 5.3.1 : Modèle de Convention d'Avances en Compte Courant

Annexe 5.3.4 : Calendrier prévisionnel

Annexe 8.1.2 : Modèle d'adhésion au Pacte

Annexe 8.10 : Organigramme du groupe de BATIFRANC

Annexe I

Modalité de calcul du TRI

Le taux de rentabilité interne (**TRI**) est le taux permettant d'annuler la valeur actuelle nette de l'investissement réalisé par l'Associé concerné, tel que :

$$V_{\text{Actuelle Nette}} = 0 = \sum_{p=1}^{p=N} \frac{FT_p}{(1 + TRI)^p} - I$$

avec :

FT = flux de trésorerie de l'investissement (= rémunération des fonds propres de l'Associé concerné, intérêts et remboursement de tout compte courant d'associé, cession de la participation détenue par l'Associé concerné nette de frais et taxes)

I = investissement initial (montant du capital souscrit ou acquis par l'Associé concerné et avances en compte courant d'associé)

TRI = le taux de rentabilité interne recherché.

Annexe 8.1.2
Modèle d'acte d'adhésion au Pacte

[COORDONNEES / EN-TETE DU CESSIONNAIRE]

[Désignation et coordonnées du Gérant de la Société]

[Date]

Objet : Pacte d'Associés en date du [] (le « **Pacte** »)

Messieurs,

Conformément à l'Article [] du Pacte, nous vous informons que [*Nom de la Partie procédant au Transfert*] (ci-après le « **Cédant** ») a l'intention de nous céder [--]² de la société [], société [] dont le siège social est situé [], immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de [] sous le numéro unique d'identification [--], et que nous acceptons, sous réserve de la réalisation définitive de cette cession, tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement. Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation qui doit ainsi nous être cédée, sous réserve de la réalisation définitive de cette cession.

Les notifications prévues au Pacte devront nous être adressées à l'adresse suivante :

[]	
A l'attention de :	
Télécopie :	
Adresse :	

Les termes définis dans le Pacte ont le même sens dans la présente lettre d'adhésion qui sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

[--]

Par : _____

Titre : _____

² Préciser la nature et la quantité des titres cédés.