

TITRE III

GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

ARTICLE 6 - GOUVERNANCE

6.1 Gouvernance

La gouvernance de la société est assurée conformément aux articles 16 et 21 bis de ses statuts.

6.2 Pouvoirs du Conseil d'Administration

Sans préjudice des pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, le Conseil d'Administration se prononce sur les délibérations objet du présent article, lesquelles ne pourront être décidées et/ou mises en œuvre par la Société (en ce compris par le Directeur général, par tout directeur général délégué et/ou par l'assemblée générale des actionnaires) qu'à la condition d'avoir été préalablement approuvées par le Conseil d'Administration :

- A la majorité qualifiée des deux-tiers des membres présents ou représentés dont au moins un administrateur du Collège Privé représentant au moins 5% du capital social de la société:
 - **Les délibérations portant sur les Statuts et la gouvernance :**
 - Modification des statuts,
 - Opération sur le capital de la Société et l'émission de valeurs mobilières, à savoir toute opération de fusion, scission, d'apport partiel d'actif, de transformation de dissolution et de liquidation.
 - Modification du règlement intérieur de la Commission d'Evaluation des Risques et du nombre de membres de la Commission d'Evaluation des Risques,
 - Modification substantielle des modalités d'exercice de la direction générale,
 - Nomination, rémunération, révocation du directeur général et des directeurs généraux délégués,
 - Tout appel de fonds en compte courant d'actionnaires.
 - **Les délibérations portant sur les orientations stratégiques et les prévisions budgétaires :**
 - Décision sur l'orientation stratégique de la Société, notamment modification de l'activité, de l'objet social et sur le lancement d'une nouvelle activité,
 - Approbation du PMT / PES,
 - Approbation du budget annuel, de l'avancement du plan d'évolution stratégique et des résultats par activité,
 - Modifications substantielles du budget annuel et du plan d'évolution stratégique de la Société.

La Commission d'Evaluation des Risques se prononce sur les opérations en respectant les critères suivants :

- Montant maximum des fonds propres alloués à une opération fixé à 30% du coût de l'opération,
- Financement bancaires à taux fixe, sans caution, nantissement ou garantie de la Société,
- Pré-commercialisation minimale de 60% des surfaces dans le cadre d'immobilier multi-locataire, et de 100 % pour un mono preneur,
- Résultat prévisionnel courant annuel au moins équilibré à partir de la cinquième année, et permettra de dégager un résultat net cumulé positif au maximum dans un délai de 10 ans,
- Taux de rentabilité locative brute (moyenne des loyers sur investissement) cible de 7% en fonction des typologies d'immobilier avec un plancher cible à 5%,
- Appréciation des risques de vacance sur la base de la réalisation d'une étude de marché et des preneurs identifiés
- Délai de reconstitution de la mise de fonds propres initiale raisonnable (10 ans),
- Niveau de la marge :
 - dans le cadre des opérations de promotion de lotissement, de l'ordre de 10 à 15% lors du bilan provisionnel,
 - dans le cadre des opérations de promotion immobilière, de l'ordre de 5 à 8% en complément de la rémunération technique.

Il est possible de déroger à ces critères, par vote aux deux-tiers des membres présents ou représentés dont au moins un administrateur du Collège Privé représentant au moins 5% du capital social de la société lors d'une séance du Conseil d'Administration.

Les Parties acceptent d'étudier en Conseil d'Administration les projets d'engagement des opérations propres, même si la Commission d'Evaluation des Risques qui a étudié le dossier s'est tenue immédiatement avant le Conseil d'Administration.

TITRE IV

FINANCEMENT - REMUNERATION DES CAPITAUX PROPRES

ARTICLE 7 - FINANCEMENT

7.1 Principes Généraux

Les Actionnaires affirment leur souci de maintenir à la Société un niveau de fonds propres et/ou quasi-fonds propres (apports en capital et en compte courant) en rapport avec son volume d'activité et avec les risques pris, en vue de permettre son développement futur et la rémunération de ses actionnaires sous réserve des règles applicables en matière de logements sociaux.

TITRE V

TRANSFERT DES TITRES – LIQUIDITE

ARTICLE 9 - DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE

9.1 Principe

Il est prévu qu'au cas où les actionnaires du Collège Public souhaitent les uns ou les autres aussi bien que conjointement céder à un tiers tout ou partie des actions qu'ils détiennent dans la Société, les actionnaires du Collège Privé bénéficieront d'un droit de sortie conjointe et prioritaire de leurs actions, dans la même proportion et à des conditions, modalités et prix identiques.

Si le tiers n'accepte pas de procéder à l'achat des actions visées ci-dessus bénéficiaires du droit de sortie conjointe, proportionnelle et prioritaire, le cédant ne pourra dès lors procéder à la cession envisagée de ses actions mais pourra proposer, s'il le souhaite de réduire le nombre de titres qu'il entend céder afin que tous les bénéficiaires du droit de sortie conjointe, proportionnelle et prioritaire puissent céder, proportionnellement avec lui, une partie de leurs titres au tiers acquéreur.

La cession, sous réserve de l'exercice du droit de préemption, au titre du droit de sortie conjointe et proportionnelle, sera réalisée aux mêmes conditions et modalités pour les bénéficiaires du droit de sortie conjointe et proportionnelle que celles applicables à la cession envisagée par l'actionnaire cédant (prix et modalités de paiement).

9.2 Modalités

L'actionnaire cédant, envisageant de procéder à la cession de tout ou partie de ses actions, doit en aviser les bénéficiaires du droit de sortie conjointe et proportionnelle, par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant dans cette lettre toutes les conditions de la cession (nombre d'actions détenues dans la Société, nombre d'actions dont la cession est envisagée, prix et modalités de la cession, identité du tiers acquéreur). Chaque bénéficiaire du droit de sortie conjointe et proportionnelle dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour exercer son droit de sortie conjointe et proportionnelle en adressant à l'actionnaire cédant un courrier recommandé avec accusé de réception et en adressant une copie de ce courrier aux autres bénéficiaire du droit de sortie conjointe et solidaire.

Tout bénéficiaire du droit de sortie conjointe et proportionnelle qui n'exerce pas valablement ses droits dans le délai de trente (30) jours susvisé, est réputé y avoir expressément renoncé pour la cession envisagée.

ARTICLE 14 - NULLITE DU PACTE

De convention expresse entre les Parties, l'annulation de l'une ou l'autre des clauses du présent pacte, ne pourra entraîner l'annulation de celui-ci dans son ensemble, à condition toutefois, que l'équilibre et l'économie générale de la convention puissent être sauvegardés.

En tout état de cause, les Parties s'engagent, en cas d'annulation ou d'illégalité d'une clause, à négocier de bonne foi la conclusion d'une clause de remplacement, économiquement et juridiquement équivalente, dans la mesure du possible, à la clause frappée de nullité ou d'illégalité.

ARTICLE 15 - CONFIDENTIALITE

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires leur imposant la divulgation, les Parties s'obligent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du Pacte ou de nature à en assurer la pleine efficacité sur accord unanime des Parties.

Les Parties s'interdisent, en outre, de communiquer à qui que ce soit, toute information comptable, financière, technique, sociale, commerciale ou autre concernant la Société qui lui seront remises ou dont ils auraient ou pourraient avoir connaissance à l'occasion de l'exécution du pacte, dans le cadre d'une séance de la Commission d'Evaluation des Risques, d'une séance du Conseil d'Administration ou d'une Assemblée Générale.

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

ARTICLE 16 - NOTIFICATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

Les notifications et communications prévues par le Pacte seront effectuées par courrier électronique déposé avec accusé de réception. Chaque partie informera la société de l'adresse électronique où seront adressées les notifications et communications et sera seule responsable de la mise à jour éventuelle.

Pour l'exécution du Pacte et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif énoncé en tête des présentes.

ARTICLE 17 - INDIVISIBILITE

Le Pacte ainsi que les contrats et documents annexes qui y sont prévus constituent un tout indivisible entre les Parties qui remplace et annule tous les autres documents et contrats, écrits ou oraux, antérieurs se rapportant à l'objet du Pacte à la date des présentes.

TITRE II**CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIETE ET SUIVI DE L'ACTIVITE****ARTICLE 4 - OBJET DE LA SOCIETE**

La Société exercera ses activités en conformité avec son objet social, tel que stipulé à l'article 3 (*Objet*) de ses Statuts.

En complément, les Parties s'accordent à reconnaître que la Société a pour vocation à devenir l'outil privilégié de leur coopération pour la réalisation des objectifs décrits dans l'objet social et qu'il est de leur commune intention de voir se créer entre elles au sein de celle-ci une véritable relation de partenariat.

Leur volonté commune est de développer des relations étroites fondées sur le respect mutuel et la confiance réciproque, et elles reconnaissent que l'intérêt social de la Société et plus généralement les intérêts généraux de la Société devront être recherchés et toujours prévaloir sur leurs intérêts particuliers respectifs.

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

ARTICLE 5 - STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET PLAN D'EVOLUTION STRATEGIQUE

Un plan d'évolution stratégique (P.E.S.) a été approuvé par le Conseil d'Administration du 11 mai 2015 et actualisé la dernière fois en mai 2017, document joint en annexes.

Le P.E.S. définit quatre (4) domaines d'activités stratégiques (D.A.S.) :

- D.A.S. 1- a : Equipements à caractère public en montage public ;
- D.A.S. 1- b : Equipements à caractère public en montage privé ;
- D.A.S. 2 : Développement économique ;
- D.A.S. 3 : Aménagement public et privé ;
- D.A.S. 4 : Dynamisation patrimoniale.

Les Parties conviennent que le P.E.S. de Thémélia fera l'objet d'une actualisation tous les 3 à 5 ans, selon les besoins d'évolution de la société.

Un plan d'affaires glissant sera établi chaque année présentant les comptes de résultat prévisionnels sur les 4 ans à venir.

Ces documents seront soumis au vote du Conseil d'Administration.

TITRE I
-
STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Outre les termes définis par ailleurs dans le présent Pacte, les termes ci-après, au singulier ou au pluriel, commençant par une majuscule ont, dans le présent Pacte, le sens qui leur est attribué ci-dessous.

- « **Actions** » désigne les Actions émises ou qui seront émises par la Société en représentation de son capital.
- « **Collège public** » désigne les actionnaires de la société signataires du présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L. 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- « **Contrôle** » signifie le contrôle au sens de l'article L. 233-3-I-1° du Code de Commerce.
- « **Désaccord** » désigne une mésentente persistante entre les Parties sur l'exécution et la modification du présent Pacte et ses annexes pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte ou par le non-respect des objectifs fixés dans le plan d'affaires.
- « **Membres du Collège Privé d'Actionnaires** » désigne l'ensemble des personnes morales autres que celles du « Collège public » signataires du présent Pacte.
- « **Pacte** » désigne le présent pacte d'actionnaires tel qu'il sera éventuellement modifié ou complété.
- « **Partie** » a le sens qui lui est donné en tête des présentes.
- « **Situation de Blocage ou de Désaccord** » désigne une mésentente persistante entre les Parties sur l'exécution et la modification du présent Pacte et ses annexes pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) représentant la CDC à l'assemblée générale extraordinaire à l'encontre d'une résolution emportant modification statutaire.
- « **Tiers** » désigne toute personne physique ou morale, non actionnaire de la Société, et, pour une personne morale, une entité non contrôlée par une Partie ou ne contrôlant pas la Partie au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

PACTE D'ACTIONNAIRES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Département du Tarn, représenté par Monsieur Christophe Ramond, son Président, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté de Communes Carmausin-Ségala, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté de Communes Tarn-Agoût, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Communauté de Communes Sor-Agoût, représentée par, dûment habilité par délibération en date du.....

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par,

La SOREPAR, représentée par,

La Caisse Régionale de Crédit Agricole, représentée par,

Les Parties soussignées étant ci-après désignés collectivement les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

THEMELIA, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 899.910 Euros, dont le siège social est sis Maison de l'économie - 1, Avenue du Général Hoche - 81012 Albi, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 326 606 381 et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Albi représentée par Philippe Quillet, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes

Désignée ci-après la « **Société** ».