

PACTE D'ASSOCIÉS

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT** société par actions simplifiée au capital de 8.500.000 euros, dont le siège social est situé à QUIMPER (29000) 5 avenue Léon Blum, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 434 754 701,

Représentée par son Président, la société POLIMMO DEVELOPPEMENT, ayant son siège social à QUIMPER (29000) 5 avenue Léon Blum, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER sous le numéro 442 759 122, ayant pour représentant permanent Monsieur Dominique LAMBECQ,

Ci-après dénommée "POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT",

DE PREMIERE PART

ET :

La société **TERRAVIA**, société par actions simplifiée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est situé 3 place Albert Einstein, 56000 VANNES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 481 232 106,

Représentée par son Président, la société TERRINVEST, société à responsabilité limitée au capital de 2.410.000 euros, dont le siège social est situé 3 place Albert Einstein, 56000 VANNES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 834 941 353, ayant pour représentant Monsieur Arnaud FENEON, son gérant,

Ci-après dénommée "TERRAVIA",

DE DEUXIEME PART

ET :

L'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU MORBIHAN** (OPH du Morbihan), Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 6 avenue Edgar Degas - BP 291, 56008 VANNES CEDEX, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 275 600 047,

Représenté par Monsieur Erwan ROBERT, en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « MORBIHAN HABITAT »,

DE TROISIEME PART

Ci-après dénommés les « **Parties** » ou les « **Associés** » et séparément la « **Partie** » ou l'« **Associé** ».

AVEC L'INTERVENTION DE :

- La société **ELVEN POURPRIO**
Société par actions simplifiée au capital de 800.000 €
Ayant son siège social 52D, Cours de Chazelles – 56100 LORIENT,
En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT

Représentée par son Président, la société **POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT** (RCS QUIMPER 434 754 701), elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur Dominique LAMBECQ,

La société ELVEN POURPRIO intervenant volontairement aux présentes pour être tenue informée des conditions du présent pacte et prendre d'ores et déjà les engagements qui seraient à sa charge au titre des présentes.

Ci-après dénommée la « **Société de Projet** » ou la « **Société** »,



IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT, TERRAVIA et MORBIHAN HABITAT se sont rapprochées et ont décidé de se porter ensemble candidates à l'effet de répondre à l'appel à un opérateur foncier lancé par la commune d'ELVEN (56250) pour la cession d'un ensemble de terrains dont elle est propriétaire, sur la zone d'OAP4 dénommée Le Pourprio pour une surface totale de près de 10 hectares, afin d'y réaliser une opération d'aménagement en procédure de permis d'aménager. Les Parties ont donc remis, sous forme d'un groupement conjoint, un acte de candidature puis une offre. Aux termes de l'offre remise, le groupement avait indiqué qu'en cas de désignation en qualité de lauréat de la consultation, il serait constitué entre eux, une société commune (ci-après la « Société de Projet » ou « Société »), laquelle serait signataire de l'avant-contrat et de l'acte authentique d'acquisition du foncier et réaliserait l'opération d'aménagement (l' « **Opération** »).

La commune d'ELVEN ayant désigné le groupement en qualité de lauréat, par délibération de son Conseil Municipal en date du 13 septembre 2022, les Parties ont décidé de s'associer et de réaliser ensemble l'Opération, afin de réaliser sur l'ensemble 250 logements environ, intégrant des lots libres, ainsi que des logements intermédiaires et/ou collectifs.

La programmation pourra évoluer en fonction des besoins et attentes du marché et de la collectivité, d'un commun accord entre les Associés.

Dans ce cadre, les Parties ont constitué la Société de Projet, dont le capital de 800.000 euros est à ce jour constitué de quatre-vingt mille (80.000) actions de 10 euros de valeur nominale chacune, de même catégorie et réparties comme suit :

- POLIMMO PROMOTION – AMENAGEMENT : 30.000 actions représentant 37,5 % du capital social et des droits de vote de la Société ;
- TERRAVIA : 30.000 actions représentant 37,5 % du capital social et des droits de vote de la Société ; et
- MORBIHAN HABITAT : 20.000 actions représentant 25 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Lesdites actions ayant été libérées, chacune, à concurrence de la moitié de leur valeur nominale à la constitution de la Société.

Les Parties ont souhaité conclure le présent pacte (le « **Pacte** ») afin de définir notamment les modalités d'organisation et d'administration de la Société, les modalités de transfert des titres de la Société, et plus généralement les termes et les modalités de leur partenariat au sein de la Société en vue de la réalisation de l'Opération.



CECI EXPOSE IL EST ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PACTE

Le présent Pacte complète les statuts de la Société de Projet. En cas de contradiction ou de divergence entre les statuts de la Société de Projet et le présent Pacte, le présent Pacte prévaut.

Le Pacte a pour objet :

- d'organiser les relations entre les Parties en vue de la réalisation de l'Opération ;
- de définir les modalités de financement de l'Opération ;
- de définir les engagements réciproques des Parties au sein de la Société ;
- d'organiser la gouvernance de la Société, les relations entre Associés, les cessions de Titres, ainsi que les modalités des avances en comptes-courants d'Associés ;
- de définir, en complément des statuts de la Société, les modalités particulières des prises de décisions des Associés.

ARTICLE 2 : DEFINITIONS

Les termes commençant par une majuscule, utilisés dans le Pacte auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous et/ou dans les corps des dispositions des présentes :

Actions :	Désigne les actions émises ou qui seront émises par la Société de Projet et représentant une quotité de son capital social et des droits de vote.
"Affilié(s)" :	Désigne, quand ce terme est utilisé par référence à une Personne donnée, toute Personne qui, directement ou indirectement, Contrôle, est Contrôlée par ou est sous le Contrôle commun de cette Personne donnée.
Capital :	Désigne le capital social de la Société de Projet.
Contrôle / Contrôlé :	Désigne le contrôle d'une société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, le verbe « Contrôler » devant être interprété en conséquence.

Bilan d'Engagement :	A le sens qui lui est attribué à l'article 6 du présent Pacte.
Budget Prévisionnel :	A le sens qui lui est attribué à l'article 6 du présent Pacte.
Instruments Attachés :	Désigne, à l'exclusion de tout Titre, tout prêt obligataire, prêt participatif, toutes avances en compte courant et/ou tous prêts d'associé consentis par les Associés, en leur qualité d'associés de la Société, au profit de la Société.
Opération :	Désigne l'opération d'aménagement dénommée « ELVEN POURPRIO ». L'opération d'aménagement porte sur la réalisation de 254 logements environ.
Partie ou Associé :	Désigne, à toute date donnée, toute personne, physique ou morale, partie au présent Pacte pour en être signataire ou y avoir adhéré par la suite.
Personne :	Signifie une personne physique, une personne morale de droit privé ou de droit public, une association, un groupement d'intérêt économique, un trust, une entité immatriculée ou non (en ce compris tout fonds commun de placement ou entité équivalente).
Sûreté	Désigne toute option, gage, nantissement, restriction ou autre sûreté, privilège ou garantie de quelque nature que ce soit grevant un actif ou un titre financier et, plus généralement, tout droit contractuel ou extracontractuel limitant la libre disposition ou la jouissance dudit actif ou titre financier.
Tiers :	Désigne, à toute date donnée, toute personne, physique ou morale, ou entité qui n'est pas partie au présent Pacte à cette date.
Titres :	Désigne indifféremment : <ul style="list-style-type: none">i) les Actions,ii) ou tout autre titre donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social et/ou des droits de vote de la Société,iii) tout droit ou bon d'attribution ou de souscription à portant sur ces Actions ou ces titres,iv) tout démembrement d'Actions de la Société et tous autres titres qui se substitueraient auxdites Actions à la suite de toute opération de fusion, scission, apport, transformation de la Société en une société d'une

autre forme, changement de la valeur nominale des titres, échange, regroupement ou division de titres.

Transfert / Transférer : Désigne toute opération entraînant le transfert, immédiat ou à terme, de propriété ou le démembrement de Titres au bénéfice d'un Associé ou d'un Tiers, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la forme juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la mutation, la donation, l'apport partiel d'actif, la fusion, la scission, l'apport en société, la renonciation à des droits préférentiels de souscription, l'échange, la vente publique ou une forme combinée des formes de transfert de propriété...).

Il est par ailleurs précisé que :

- Les annexes, articles et paragraphes s'entendent des annexes, articles et paragraphes du présent Pacte.
- La signification des termes définis s'applique au singulier et au pluriel.
- Les délais mentionnés dans le Pacte sont calculés conformément aux articles 640 et suivants du Code de procédure civile.
- Une référence à une personne est comprise comme une référence suivant le cas, à une personne physique, une personne morale, ou le cas échéant une entité n'ayant pas la personnalité morale, ou une autorité administrative, ou une autorité indépendante, et, le cas échéant, aux héritiers ou ayants-droits d'une telle personne.
- Sauf s'il est précisé qu'un délai est décompté en jours ouvrés (« **Jours Ouvrés** »), il s'agira d'un délai en jours calendaires.
- Les titres du Pacte ne sont indiqués que par pure convenance et n'affecteront pas l'interprétation des stipulations du Pacte.

ARTICLE 3 : DECLARATION DES PARTIES

3.1 Capacité

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

- Qu'elle est légalement constituée au regard de la loi française ;
- Que la signature et l'exécution du Pacte d'associés ont été valablement autorisés par ses organes compétents et n'entraîne, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte d'associés n'est en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes ; et
- Que la personne physique signataire pour son compte a tous pouvoirs pour l'engager aux fins des présentes.

3.2 Lutte contre la corruption et le trafic d'influence

Chaque Partie se déclare soucieuse du respect des règles visant à lutter contre la corruption et le trafic d'influence et divers manquements à la probité.

3.3 Lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés

Chaque Partie se déclare soucieuse du respect des règles visant à lutter contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

En vertu de l'article L. 561-2 8° du Code monétaire et financier, les professionnels et opérations du secteur de l'immobilier sont soumis aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Conformément aux articles L. 562-1 et suivants du Code monétaire et financier, les Parties s'engagent à mettre en place et appliquer des procédures, y compris les mesures de vigilance adéquates dès l'entrée en relation avec le client puis tout au long de celle-ci, visant à prévenir et lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme en s'appuyant sur une connaissance complète de leurs clients, incluant leur identité, leur situation professionnelle, l'origine et la destination des fonds, la nature de l'opération et le financement de l'acquisition.

En cas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement de terrorisme, les Parties s'engagent à déclarer auprès de Tracfin toutes informations utiles dans le respect de leur procédure et de l'obligation réglementaire.

3.4 Bénéficiaire effectif

Les Parties s'engagent à transmettre à la Partie en charge de la mission juridique toutes informations nécessaires à l'élaboration de la déclaration des bénéficiaires effectifs.

Les Associés qui auront transmis ces informations s'engagent, par la suite et pour toute la durée du Pacte d'associés, à informer la Partie en charge de la mission juridique de toute modification qui pourrait survenir notamment dans sa dénomination sociale, dans la détention de son capital, dans la participation détenue, directement ou indirectement, par toute personne physique et dans la modification de l'adresse de toute personne physique.

ARTICLE 4 : IDENTIFICATION DES PRINCIPALES ETAPES

<u>Etapes</u>	<u>Description</u>	<u>Calendrier « indicatif »</u>
<u>Etape 1</u>	<u>Signature des statuts de la Société de Projet par les Parties et du Pacte d'associés</u>	<u>XXX</u>
<u>Etape 2</u>	<u>Signature de la (ou des) promesse(s) unilatérale(s) de vente entre la société de Projet et la Commune d'Elven</u>	<u>31/03/2024 au plus tard</u>
<u>Etape 3</u>	<u>Répartition des missions</u> <u>Régularisation de conventions de prestations</u>	<u>31/03/2024 au plus tard</u>
<u>Etape 4</u>	<u>Dépôt de la demande de permis d'aménager</u>	<u>31/03/2024 au plus tard</u>
<u>Etape 5</u>	<u>Obtention du permis d'aménager</u>	<u>Septembre 2024</u>
<u>Etape 6</u>	<u>Acquisition de l'assiette foncière par la Société de projet :</u> - <u>Tranche n°1</u>	<u>Janvier 2025</u>

	- <u>Tranche n°2</u>	<u>Janvier 2026</u>
<u>Etape 7</u>	<u>Livraison :</u> - <u>Tranche n°1</u> - <u>Tranche n°2</u>	<u>Décembre 2025</u> <u>Décembre 2026</u>

La Société de Projet engagera l'acquisition foncière une fois le permis purgé de tous recours et les travaux dès atteinte de 40% du CA TTC de contrats de réservation, en vue d'une livraison prévue au plus tôt aux dates ci-dessus mentionnées (Etape n°7).

ARTICLE 5 : CONSTITUTION D'UNE SOCIETE COMMUNE

Les Parties ont décidé de constituer ensemble une Société dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Forme sociale : Société par actions simplifiée
- Capital initial : 800.000 €, divisé en 80.000 actions de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, de même catégorie, détenues respectivement à 37.5% par POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT (30.000 Actions), 37.5% par TERRAVIA (30.000 Actions) et 25% par BRETAGNE SUD HABITAT (20.000 Actions).
- Dénomination : ELVEN POURPRIO
- Objet : L'acquisition de l'assiette foncière sur laquelle sera réalisée l'Opération ; La réalisation et la conduite des opérations d'aménagement inhérentes à l'Opération ; La commercialisation du programme, en vue de sa vente par lots ; La négociation de tous contrats et marchés ; La participation à toutes activités dès lors qu'elles peuvent se rattacher à l'objet social et à l'Opération.
- Siège social : 52D, Cours de Chazelles – 56100 LORIENT
- Fin de l'exercice comptable : 31 décembre
- Gouvernance : assurée par la société POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT, en qualité de Présidente, et la société TERRAVIA, en qualité de Directeur Général.

ARTICLE 6 - : BUDGET PREVISIONNEL ET BILAN D'ENGAGEMENT

Les Parties ont établi et approuvé à l'unanimité un Budget Prévisionnel de l'Opération intégrant les coûts et charges ainsi que le chiffre d'affaires prévus par les Parties sur la base des hypothèses techniques, commerciales et financières connues à ce jour (le « **Budget Prévisionnel** » ou « **BP** »).

Le premier Budget Prévisionnel est joint au Pacte en **Annexe**.

Les Parties conviennent que ce Budget Prévisionnel sera adapté en fonction des variations survenant sur les différents postes le composant et des éléments non connus à la date des présentes, afin de constituer le Bilan d'Engagement de l'Opération (le « Bilan d'Engagement »).

Ce Bilan d'Engagement sera établi préalablement à la phase d'engagement des travaux et intègrera, à date, l'ensemble des coûts et charges associés aux prestataires/corps de métiers définitivement retenus par les Parties pour la réalisation de l'Opération.

L'adoption du Bilan d'Engagement et toute modification y apportée, telle que visée à l'article 9 ci-après, devra être approuvée au préalable par les Parties, Associés de la Société, à l'unanimité.

ARTICLE 7 : FINANCEMENT DE L'OPERATION

Les Parties contribueront aux dépenses relatives à l'Opération, à hauteur de leur participation respective au capital social de la Société de Projet.

7.1 Modalités de financement

a. Financement bancaire

En tant que de besoin, et afin de disposer des ressources financières requises pour réaliser l'Opération, les Parties conviennent que la Société de projet pourra avoir recours à des financements externes, sous forme d'ouverture de crédit, sous réserve des dispositions de l'article 9 ci-après. Ce crédit devra être conforme aux conditions du marché.

Dans cette perspective, la Société de Projet conclura un ou plusieurs contrats de crédit, composé d'un crédit acquisition, d'un crédit accompagnement et de la délivrance d'une garantie financière d'achèvement avec une banque (les « **Contrats de Crédit** »).

b. Financement par les Associés

En complément et au soutien de l'obtention des financements bancaires précités, le financement de l'Opération sera assuré par les Parties, en leur qualité d'Associés de la Société de Projet, sous la forme de versements (ci-après les « **Apports** ») résultant, prioritairement, de la libération de leurs souscriptions respectives au capital initial et à toutes augmentations du capital de la Société et, en dernier ressort, dans le cadre de conventions d'avances ou prêts en compte courant d'Associés (ci-après respectivement les « **Apports en Capital** » et les « **Apports en Compte-Courant** »). Etant précisé que ces Apports devront couvrir (i) le montant des sommes à mobiliser dans le cadre de la mise en place du(des) Contrat(s) de Crédits, et (ii) les besoins de trésorerie nécessaires à la Société de Projet.

Chaque Partie s'engage irrévocablement à consentir à la Société tous financements qui auront été préalablement approuvés par les Associés à l'unanimité et conviennent que tout financement de la Société par les Parties devra être accordé proportionnellement à la participation de chacune des Parties au capital social de la Société.

Les Apports des Associés seront appelés par le Président ou le Directeur Général auprès des Parties (les « **Appels de Fonds** »), avant le lancement de l'Opération préalablement à la mise en place de tous concours bancaires, puis en fonction des besoins de trésorerie de la Société de Projet liés à l'avancement de l'Opération.

À cet égard, il est précisé que le montant des Apports nécessaires à l'obtention des financements bancaires dans le cadre de la mise en place du(des) Contrat(s) de Crédit, se situe dans une fourchette estimative comprise en 10% et 15% du prix de revient prévisionnel HT de l'Opération, tel que visé dans le Budget Prévisionnel.

Sur cette base, les Parties ont fixé le montant du capital social initial à la somme de HUIT CENT MILLE EUROS (800.000 €).

Ce capital social initial a été libéré, de moitié, par les Associés, à la constitution de la Société le xx xx 2024, soit une somme de quatre cent mille euros (400.000 €). Le solde des apports constitutifs du capital social initial (400.000 €) sera appelé en une ou plusieurs fois par le Président ou le Directeur Général dans un délai de DOUZE (12) mois maximum, à compter de la constitution de la Société, et ce, dans le cadre de l'acquisition par cette dernière de la Tranche n°1 de l'assiette foncière constituant le support de l'Opération.

La libération du solde de ces apports initiaux interviendra par de nouveaux versements en numéraire en fonds immédiatement disponibles ; à l'exclusion de toute compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, sauf décision contraire des Associés prise à l'unanimité.

Si les montants des Apports appelés par le Président ou le Directeur Général auprès des Associés se révèlent inférieurs à la demande de la Banque, le Président ou le Directeur Général se rapprochera des Associés afin d'obtenir de ces derniers, dans le cadre d'une décision collective prise à l'unanimité, un accord sur le nouveau montant d'Apports des Associés afin de satisfaire à la demande de la Banque.

Ces nouveaux Apports prendront prioritairement la forme de souscriptions à une ou plusieurs augmentations de capital, décidées conformément aux stipulations des Statuts de la Société et celles du présent Pacte.

Le cas échéant, et si des Apports en Compte-Courant se révélaient nécessaires en dernier lieu, les avances et prêts en compte courant d'Associés devront être exécutés directement par les Parties au moyen de la convention d'avances en compte-courant qui sera signée par les Parties, étant précisé que les conditions desdits avances et prêts seront identiques pour l'ensemble des Parties.

Ces avances bloquées en compte courant d'Associés seront ouvertes dans les livres de la Société de Projet selon les conditions fixées par la Banque dans le cadre, notamment, du Contrat de Crédit et seront rémunérées au taux maximal fiscalement déductible, tel que prévu à l'article 39-1.-3° du Code général des impôts.

Les engagements résultant du présent article 7.1 b. sont pris par MORBIHAN HABITANT dans le respect des modalités de financement permises par les dispositions légales et réglementaires qui lui sont spécifiquement applicables en la matière.

c. Dispositions générales

Il est précisé que la mise à disposition d'Apports par les Associés à l'effet de couvrir un besoin de financement nécessaire à la réalisation de l'Opération ne se confondra pas avec la couverture des pertes éventuelles par les Associés. Dans le cadre des dispositions des articles L. 227-1 et L. 225-248 du Code de commerce, les Associés devront procéder à toute recapitalisation de la Société tant pour les besoins légaux que fiscaux à hauteur de leur participation dans le capital social de la Société.

Les Parties conviennent qu'en leur qualité d'Associés elles devront honorer ces Appels de Fonds (Apports en Capital et/ou en Compte-courant) dans les trente (30) jours calendaires de la demande

du Président, du Directeur général ou de la personne déléguée à cet effet, faite par tous moyens (lettre simple ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception).

7.2 Défaut d'une Partie dans le financement

Sous réserve des dispositions générales relatives aux transferts de Titres, si un Associé n'a pas satisfait à un des Appels de Fonds préalablement approuvé par les Associés dans les conditions ci-dessus stipulées, en ce compris la libération du solde du capital social initial (l' « **Associé Défaillant** » ou la « **Partie en Défaut** »), dans un délai de trente (30) jours suivant la mise en demeure qui lui est adressée par le Président ou le Directeur Général, les Parties conviennent d'ores et déjà que :

- (i) le non-respect par le Président ou le Directeur Général (ou par l'un de ses Affiliés ou par l'entité dont il est le mandataire ou le préposé) du présent Article 7 entraînera la révocation de plein droit, sans indemnisation ni préavis, de son mandat social au sein de la Société,
- (ii) le cas échéant, l'Associé Défaillant ou tout Affilié de l'Associé Défaillant titulaire d'un contrat de gestion, de montage ou de commercialisation verra son contrat résilié sans versement d'indemnité, quelle qu'elle soit, ni paiement des coûts ou honoraires pour la période non courue du fait de ladite résiliation ;
- (iii) la(les) Partie(s) qui ne sera(ont) pas en défaut, aura(ont) la faculté, dans les conditions fixées ci-dessous, si elle(s) le souhaite(nt), d'acquérir l'intégralité des Titres détenus par l'Associé Défaillant.

Le tout, sans préjudice des sanctions attachées à la non-libération des Apports en Capital telles que prévues dans les Statuts de la Société de Projet.

7.3 Promesse de cession pour défaut d'une Partie

a. **Promesse de vente**

Chacune des Parties s'engage irrévocablement, en cas de défaut de sa part en application des stipulations des articles 7.1 et 7.2 ci-dessus, à céder l'intégralité des Titres qu'elle détient dans la Société ainsi que ses éventuelles créances en compte courant (la « **Promesse Défaut** »), aux Associés non-défaillants (les « **Bénéficiaires de la Promesse** »).

Les Bénéficiaires de la Promesse acceptent le bénéfice de la Promesse Défaut en se réservant la faculté de lever ou non l'option y attachée (l' « **Option d'Achat Défaillance** »).

Ces derniers pourront se substituer librement un Affilié à l'effet d'acquérir les Titres de la Partie en Défaut.

Chaque Partie s'interdit de révoquer la Promesse Défaut pendant toute la durée du Pacte.

b. **Prix**

La Partie en Défaut s'engage à céder aux Bénéficiaires de la Promesse :

- (i) la totalité de ses Titres à un prix, par Titre, égal à la valeur nominale telle que fixée par les Statuts de la Société et rappelée ci-dessus (savoir 10 € par Action, sous réserve de la libération totale de cette valeur nominale), constituant le prix de cession de ses droits sociaux ;
- (ii) la totalité de ses créances en comptes courants pour le montant en principal et intérêts desdites créances, sans abattement ; le règlement de ces créances pouvant intervenir, au

choix des Parties non défaillantes (d'un commun accord entre elles), par remboursement réalisé directement par la Société.

c. Procédure d'exercice de l'Option d'Achat Défaillance

La Société et chaque Bénéficiaire de la Promesse s'engagent à informer immédiatement les autres Bénéficiaires de la Promesse (i) du Cas de Défaut dès qu'il/elle en a connaissance et (ii) de l'envoi d'un courrier de mise en demeure à la Partie en Défaut.

Cette information réalisée, l'Option d'Achat Défaillance s'exercera ainsi qu'il suit :

- après envoi, par LRAR papier ou lettre recommandée électronique, à la Partie en Défaut par un Bénéficiaire de la Promesse ou la Société d'une mise en demeure de s'exécuter restée infructueuse pendant une période de trente (30) jours calendaires consécutives à la réception de la lettre de mise en demeure préalable (la date de première présentation faisant courir ce délai),

- par l'envoi par le Bénéficiaire concerné à la Partie en Défaut dans les quinze (15) jours calendaires suivant l'expiration du délai de trente (30) jours ci-dessus, d'une notification de sa décision d'exercer son Option d'Achat Défaillance en se portant acquéreur des Titres et de la créance en compte courant de la Partie en Défaut, aux conditions définies ci-dessus, au plus tard dans les soixante (60) jours calendaires suivant la réception de la notification (la « **Notification d'Exercice** »).

Chaque Associé non-défaillant pourra exercer son Option d'Achat Défaillance au prorata du nombre d'Actions qu'il détient par rapport au nombre total d'Actions détenues par l'ensemble des Bénéficiaires de la Promesse ayant exercé la Promesse Défaut.

Au cas où l'un des Associés non-défaillants n'exercerait pas son Option d'Achat Défaillance ou ne l'exercerait que partiellement pour une quotité de Titres inférieure à celle à laquelle lui donne droit sa participation au capital, l'autre Associé non-défaillant pourra exercer son option d'achat sur le solde des Titres de la Partie en Défaut demeurant à acquérir.

La réalisation de la Promesse Défaut interviendra à la date fixée par le(s) Bénéficiaire(s) de la Promesse ayant exercé la Promesse Défaut et au plus tard dans les soixante (60) jours calendaires suivant la date d'envoi de la Notification d'Exercice (la date de réalisation de la Promesse Défaut étant désignée la « **Date de Réalisation de la Promesse défaut** »).

A la Date de Réalisation de la Promesse Défaut, la Partie en Défaut remettra au(x) Bénéficiaire(s) de la Promesse ayant exercé la Promesse Défaut un ordre de mouvement des Titres cédés dûment signé et établi en faveur du/des Bénéficiaire(s) de la Promesse ayant levé l'Option d'Achat Défaillance ou de la ou des personne(s) qu'il(s) se sera/ont substituée(s) conformément aux dispositions du présent Article, contre le paiement du prix des Titres faisant l'objet de la levée de la Promesse Défaut, par virement sur un compte bancaire (l'accusé de réception des sommes ainsi versées faisant foi) dont les références lui auront préalablement été communiquées par la Partie en Défaut.

Le(s) Bénéficiaire(s) jouira(ont), à compter de la Date de Réalisation de la Promesse Défaut, de tous droits attachés aux Titres faisant l'objet de la levée de la Promesse Défaut.

A la Date de Réalisation de la Promesse Défaut, le(s) Bénéficiaire(s) de la Promesse ayant exercé la Promesse Défaut devra acheter à la Partie en Défaut, si elle existe, la créance en compte courant que la Partie en Défaut détiendra à l'encontre de la Société à cette date. Le prix de cession de la créance devra être payé comptant à la Date de Réalisation de la Promesse Défaut, par le Bénéficiaire de la Promesse ayant exercé ladite Promesse à la Partie en Défaut par virement sur un compte bancaire (l'accusé de réception des sommes ainsi versées faisant foi) dont les références lui auront

préalablement été communiquées par la Partie en Défaut.

En cas d'exercice de la présente promesse par plusieurs Bénéficiaires de la Promesse, chaque Bénéficiaire de la Promesse achètera à la Partie en Défaut, si elle existe, une quote-part de la créance en compte courant que la Partie en Défaut détiendra à l'encontre de la Société à cette date, au prorata du nombre d'Actions acquises de la Partie en Défaut sur l'ensemble des Actions détenues par cette dernière.

A titre d'alternative, les Bénéficiaires ayant exercé la Promesse Défaut pourront décider que la créance en compte courant détenue par le Promettant à l'encontre de la Société lui sera remboursée directement par cette dernière.

7.4 Autres promesses de cession

a. Promesse de vente

Chacune des Parties s'engage irrévocablement (le « **Promettant** ») à céder l'intégralité des Titres qu'elle détient dans la Société ainsi que ses éventuelles créances en compte courant (la « **Promesse** »), aux autres Associés (les « **Bénéficiaires** »), dans les cas suivants (individuellement un « **Evénement** ») :

- En cas de changement de Contrôle d'une Partie qui n'aurait pas été préalablement agréé à l'unanimité des autres Parties ;
- En cas de Transfert Libre, dans l'hypothèse de la perte de Contrôle de l'Affilié par la Partie qui a procédé au Transfert Libre, sauf à ce qu'une rétrocession des Titres soit intervenue au bénéfice de la Partie qui a procédé au Transfert Libre.

Les Bénéficiaires acceptent le bénéfice de la Promesse en se réservant la faculté de lever ou non l'option y attachée (l' « **Option d'Achat** »).

Ces derniers pourront se substituer librement un Affilié à l'effet d'acquérir les Titres du Promettant.

Chaque Partie s'interdit de révoquer la Promesse pendant toute la durée du Pacte.

b. Prix

Les Titres du Promettant seront acquis à un prix fixé d'un commun accord entre les Parties concernées. A défaut d'accord sur le prix de rachat des Titres du Promettant, celui-ci sera déterminé par voie d'expertise dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code civil.

La totalité des créances en comptes courants du Promettant seront acquises par les Bénéficiaires pour le montant en principal et intérêts desdites créances, sans abattement ; le règlement de ces créances pouvant intervenir, au choix des Bénéficiaires ayant levé l'Option d'Achat (d'un commun accord entre elles), par remboursement réalisé directement par la Société.

c. Procédure d'exercice de l'Option d'Achat

Chaque Bénéficiaire pourra exercer l'Option d'Achat par l'envoi au Promettant dans les soixante (60) jours calendaires suivant la date à laquelle il aura eu connaissance de l'Evénement, d'une notification de sa décision d'exercer son Option d'Achat en se portant acquéreur des Titres et de la créance en compte courant du Promettant (la « **Notification d'Exercice** »).

La Société et chaque Bénéficiaire s'engagent à informer immédiatement les autres Bénéficiaires (i) d'un Evénement dès qu'il/elle en a connaissance et (ii) de l'envoi d'une Notification d'Exercice au Promettant.

Chaque Bénéficiaire pourra exercer son Option d'Achat au prorata du nombre d'Actions qu'il détient par rapport au nombre total d'Actions détenues par l'ensemble des Bénéficiaires ayant exercé la Promesse.

Au cas où l'un des Bénéficiaires n'exercerait pas son Option d'Achat ou ne l'exercerait que partiellement pour une quotité de Titres inférieure à celle à laquelle lui donne droit sa participation au capital, l'autre Bénéficiaire pourra exercer son option d'achat sur le solde des Titres du Promettant demeurant à acquérir.

La réalisation de la Promesse interviendra à la date fixée par le(s) Bénéficiaire(s) ayant exercé la Promesse et au plus tard dans les soixante (60) jours calendaires suivant la date d'envoi de la Notification d'Exercice (la date de réalisation de la Promesse étant désignée la « **Date de Réalisation** »).

A la Date de Réalisation, le Promettant remettra au(x) Bénéficiaire(s) ayant exercé la Promesse un ordre de mouvement des Titres cédés dûment signé et établi en faveur du/des Bénéficiaire(s) ayant levée l'Option d'Achat ou de la ou des personne(s) qu'il(s) se sera/ont substituée(s) conformément aux dispositions du présent Article, contre le paiement du prix des Titres faisant l'objet de la levée de la Promesse, par virement sur un compte bancaire (l'accusé de réception des sommes ainsi versées faisant foi) dont les références lui auront préalablement été communiquées par le Promettant.

Le(s) Bénéficiaire(s) jouira(ont), à compter de la Date de Réalisation, de tous droits attachés aux Titres faisant l'objet de la levée de la Promesse.

A la Date de Réalisation, le(s) Bénéficiaire(s) ayant exercé la Promesse devra(ont) acheter au Promettant, si elle existe, la créance en compte courant que le Promettant détiendra à l'encontre de la Société à cette date. Le prix de cession de la créance devra être payé comptant à la Date de Réalisation, par le Bénéficiaire ayant exercé ladite Promesse au Promettant par virement sur un compte bancaire (l'accusé de réception des sommes ainsi versées faisant foi) dont les références lui auront préalablement été communiquées par le Promettant.

En cas d'exercice de la présente promesse par plusieurs Bénéficiaires, chaque Bénéficiaire achètera au Promettant, si elle existe, une quote-part de la créance en compte courant que le Promettant détiendra à l'encontre de la Société à cette date, au prorata du nombre d'Actions acquises du Promettant sur l'ensemble des Actions détenues par cette dernière.

A titre d'alternative, les Bénéficiaires de la Promesse ayant levé l'Option d'Achat pourront décider que la créance en compte courant détenue par le Promettant à l'encontre de la Société lui sera remboursée directement par cette dernière.

ARTICLE 8 : GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

La Société est dirigée, à ce jour, par la société POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT, en qualité de Présidente, et la société TERRAVIA, en qualité de Directeur Général, chargées de la gestion de la société.

Le Président est nommé pour une durée initiale de 3 ans, renouvelable. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toute circonstance, au nom de la Société, dans la limite de l'objet

social prévu dans les statuts et sous réserve des pouvoirs conférés aux Associés par la loi, par les statuts et par le présent Pacte.

Le Directeur Général est nommé pour une durée initiale de 3 ans, renouvelable. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toute circonstance, au nom de la Société, dans la limite de l'objet social prévu dans les statuts et sous réserve des pouvoirs conférés aux Associés par la loi, par les statuts et par le présent Pacte.

Le Directeur Général dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Outre les cas de révocation de plein droit prévus au présent Pacte (Défaut de financement) ou par les Statuts, le Président et le Directeur Général sont révocables à tout moment, sur juste motif, par décision collective des associés prise, selon le cas, à l'initiative du Président, du Directeur Général ou d'un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital et des droits de vote de la Société et statuant à la majorité de 60 % des voix des associés, présents ou représentés ; cette révocation sur juste motif n'ouvrant droit à aucune indemnisation.

ARTICLE 9 : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES – DECISIONS IMPORTANTES

Chaque Action donne droit à une (1) voix. Dans le cadre d'une consultation de la collectivité d'Associés, quelle que soit la forme de cette consultation, les décisions des Associés seront prises aux conditions de majorité prévues par les statuts de la Société.

Par ailleurs, sans que ces stipulations soient opposables aux tiers, désigne une « Décision importante », toute décision figurant dans la liste ci-dessous et qui ne pourra être prise par le Président et/ou le Directeur Général de la Société sans l'accord préalable et exprès des Associés statuant, dans les conditions prévues par les Statuts, à l'unanimité des Associés présents et/ou représentés, et ce, sans préjudice des dispositions légales ou statutaires, et des pouvoirs attribués aux Associés.

La liste des décisions importantes, requérant l'unanimité, est la suivante :

- l'acquisition de tout terrain ou droits à construire ou droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de l'objet social (approbation des principaux termes et conditions de toute promesse ou acte de cession), ou la renonciation éventuelle aux conditions suspensives de toute promesse, la conclusion, le cas échéant, de tout avenant à une promesse de vente, ou la renonciation à l'exercice d'un quelconque droit, quel qu'il soit, au titre de la promesse ;
- la conclusion de tous emprunts auprès de tous organismes bancaires ou autres (approbation des principaux termes et conditions), sous toutes formes et notamment sous forme d'ouverture de crédit, en une ou plusieurs fois, pour le montant, la durée, les charges et conditions pour la réalisation de l'objet social, et le cas échéant, la modification de tout emprunt ou le remboursement par anticipation de tout montant y afférent ;
- la remise ou l'exécution de tous engagements, aval ou promesse d'aval à la sûreté des opérations menées par la Société de Projet, la remise de toute caution, sûreté ou garantie personnelle, mobilière ou immobilière, garantie financière d'achèvement, tout nantissement de Titres, et la constitution de toutes garanties hypothécaires ou autres ;

- tout Appel de Fonds non prévu au Budget Prévisionnel ou au Bilan d'Engagement ou correspondant à toute dépense résultant d'une actualisation du Bilan d'Engagement ;
- l'arrêté des principales conditions de la grille de vente et charges foncières des lots du programme, et le cas échéant la détermination des modalités des ventes – vente en bloc ou vente par lot ;
- l'adoption du Bilan d'Engagement : bilan établi préalablement à la phase d'engagement des travaux, intégrant les coûts et charges associés aux prestataires/corps de métiers définitivement retenus pour la réalisation de l'Opération ;
- la validation de toute variation, à la hausse comme à la baisse, de plus de 2% de l'un ou l'autre des principaux agrégats financiers du Bilan d'Engagement (*i.e.* notamment : les postes « Charge foncière », « Aménagement », « Honoraires », « Frais Généraux Divers », etc.) ;
- le lancement des travaux, et la passation des marchés de travaux pour la réalisation de VRD et/ou tous équipements publics mis à la charge de la Société, ainsi que la modification du coût des corps d'état technique dont (i) le montant dépasserait le montant repris dans le Bilan d'Engagement ou (ii) dont le montant unitaire ne serait pas repris dans le Bilan d'Engagement et de toute actualisation future du Bilan d'Engagement qui en résulterait ;
- la conclusion, la modification, la résiliation de toute convention liant, directement ou indirectement, la Société et un Associé (ou un Affilié, mandataire ou préposé d'un Associé) ;
- la conclusion, la modification, la résiliation de toute convention liant, directement ou indirectement, la Société et la Commune d'ELVEN ;
- toute décision relative au règlement d'un litige (notamment la conclusion d'une transaction, l'introduction d'une action en justice etc) ou à une renonciation à un droit intervenant dans le cadre d'un contentieux et dont le montant unitaire est supérieur à 10 000 Euros.

Sauf disposition légale impérative, les décisions importantes pourront résulter d'une consultation écrite des Associés.

ARTICLE 10 - SITUATIONS DE BLOCAGE

Dans l'hypothèse où lors d'une consultation des Associés, si ces derniers ne peuvent statuer à l'unanimité du fait d'un vote défavorable **de l'un** des Associés lors de la consultation de ces derniers (l'« **Associé en Désaccord** »), les Parties conviennent qu'une nouvelle consultation des Associés sera organisée afin de permettre aux Associés de se prononcer sur le même sujet. Si à l'issue de cette seconde consultation des Associés le désaccord persiste sur le même sujet avec ce même Associé en Désaccord uniquement, les Parties conviennent que dès lors que l'absence de prise de décision résulte d'un désaccord sérieux et justifié entre les Associés ayant pour conséquence de mettre en péril la Société de Projet, cette absence de décision sera constitutive d'une situation de blocage (la « **Situation de Blocage** »).

En présence d'une Situation de Blocage, les Associés tenteront de résoudre leur différend à l'amiable (la « **Procédure de Conciliation** »).

Les Associés (sauf MORBIHAN HABITAT) se rapprocheront des dirigeants des sociétés faitières qui les contrôlent en application des dispositions de l'article L. 233-3 du Code du commerce, afin que ces derniers parviennent avec MORBIHAN HABITAT à un accord mutuellement acceptable et à une résolution du différent dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés.

- Si les dirigeants des sociétés faitières des groupes de chacun des Associés et MORBIHAN HABITAT parviennent à un accord mutuellement acceptable, les Associés se réuniront dans le cadre d'une nouvelle consultation collective et adopteront des résolutions reprenant l'accord arrêté par les dirigeants de leur groupe respectif et MORBIHAN HABITAT.

Si les dirigeants des sociétés faitières des groupes de chacun des Associés et MORBIHAN HABITAT ne parviennent pas à un accord mutuellement acceptable, les Associés à l'origine du vote favorable pourront adresser à l'Associé en Désaccord, une proposition portant soit (i) sur l'acquisition de la totalité des Titres détenus par l'Associé en Désaccord et le cas échéant des créances qu'il détient à l'encontre de la Société (« **Option d'Achat** »), soit (ii) sur la cession à l'Associé en Désaccord, de leurs propres Titres et le cas échéant de leurs créances en comptes courant (« **Option de Sortie** »). Par dérogation, dans le cas où l'Associé en Désaccord serait MORBIHAN HABITAT, (i) les Associés à l'origine du vote favorable ne pourront lui adresser qu'une proposition portant sur l'acquisition de ses Titres, à l'exclusion de toute proposition d'achat de leurs propres Titres et (ii) MORBIHAN HABITAT pourra adresser aux Associés à l'origine du vote favorable une proposition de vente de la Totalité des Titres qu'elle détient et le cas échéant des créances qu'il détient à l'encontre de la Société (« **Option de Vente** »)

En conséquence, chacun des Associés s'engage d'ores et déjà, en cas de Situation de Blocage définitive et irrévocable, au profit de ses co-Associés, à céder, de manière ferme et irrévocable, les Titres et la créance en compte-courant qu'il détient dans la Société de Projet, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par les autres Associés à l'origine du vote favorable, par lettre recommandée avec accusé de réception, constatant la mise en œuvre de l'Option d'Achat ou à acquérir, de manière ferme et irrévocable, (i) sauf s'agissant de MORBIHAN HABITAT, les Titres et la créance en compte-courant détenus par les Associés à l'origine du vote favorable, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, constatant la mise en œuvre de l'Option de Sortie ou (ii) les Titres et la créance en compte-courant détenus par MORBIHAN HABITAT, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, constatant la mise en œuvre de l'Option de Vente (la « **Promesse Blocage** »).

En toute hypothèse, chaque Associé ne pourra exercer son Option d'Achat qu'au prorata de sa participation au sein du capital social, sans préjudice de la possibilité d'étendre l'exercice de cette option aux Titres de l'associé sortant qui demeureraient disponibles à l'acquisition en cas de non-exercice total ou partiel de l'Option d'Achat par l'un des Associés. En cas de levée de l'Option de Vente, les Titres de MORBIHAN HABITAT seront acquis par les autres Associés, au prorata de leur participation au sein du capital social, sauf accord contraire entre eux.

Les Titres de l'Associé en Désaccord seront acquis à un prix fixé d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord sur le prix de rachat des Titres de l'Associé en Désaccord, celui-ci sera déterminé par voie d'expertise dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code civil.

Les créances en comptes-courants que l'Associé en Désaccord détiendrait sur la Société lui seront remboursées, dans leur intégralité, pour leur montant en principal et intérêts.

Si l'Associé en Désaccord est mandataire social, ou a désigné un mandataire social pour la Société de Projet, il s'engage par ailleurs à remettre sa démission de son mandat social, ou à faire démissionner le mandataire désigné.

ARTICLE 11 : TRANSFERT DE TITRES

11.1. Notification des projets de Transfert

Lors de tout projet de Transfert par une Partie (le « **Cédant** ») de tout ou partie de ses Titres et Instruments Attachés (les « **Titres à Céder** ») le Cédant notifiera, dans un avis (la « **Notification de Transfert** ») à la Société et aux autres Parties, tout projet de Transfert faisant l'objet d'une offre ferme. Sauf en cas de Transfert Libre (pour lequel l'Article 11.2 s'appliquera), cette Notification de Transfert devra inclure les informations suivantes :

- (i) le nom (ou la dénomination sociale) et l'adresse (ou le siège social) du cessionnaire envisagé (le « **Cessionnaire Envisagé** »),
- (ii) l'identité de la ou des personnes ayant le contrôle ultime, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, du Cessionnaire Envisagé,
- (iii) les liens financiers ou autres, éventuels, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire Envisagé,
- (iv) le nombre de Titres et Instruments Attachés dont le Transfert est envisagé (les « **Titres à Céder** »),
- (v) le prix offert par le Cessionnaire Envisagé pour les Titres à Céder, le cas échéant, le montant de la créance en compte courant dont le Cédant est titulaire à l'encontre de la Société, ainsi que le montant des intérêts échus mais non versés et à échoir y afférents à la date de notification,
- (vi) les autres modalités de l'opération envisagée (notamment l'octroi d'une garantie d'actif et de passif),
- (vii) une copie de l'offre ferme et irrévocable du Cessionnaire Envisagé dûment signée et
- (viii) dans le cas d'un Transfert envisagé où le prix ne serait pas payé intégralement en espèces (l' « **Opération d'Echange** ») ou d'un Transfert envisagé des Titres à Céder dans le cadre d'une mutation à titre gratuit ou d'une transaction faisant intervenir des éléments autres que ceux d'une vente pure et simple entre parties non liées (l' « **Opération Complexe** »), le Cédant devra également fournir une évaluation de la valeur des Titres à Céder et des biens qu'il recevrait en échange au cas d'une Opération d'Echange et/ou une évaluation des Titres à Céder au titre de l'opération au cas d'Opération Complexe.

A compter de la Notification de Transfert, le Cédant ne peut plus renoncer au Transfert envisagé de sa propre initiative.

11.2 Transferts libres

Un Associé pourra en tout état de cause Transférer librement les Titres qu'il détient, sans application des dispositions des articles 11.3 et 11.4 et sans application de la procédure d'agrément prévue par les statuts de la Société, dans les cas suivants (un « **Transfert Libre** ») :

1. Tout Transfert de Titres par une Partie au profit d'un Affilié, étant expressément convenu que :

- (i) Le Cédant aura l'obligation de notifier à la Société et aux autres Parties le Transfert envisagé (en indiquant l'identité de l'Affilié et sa chaîne de contrôle, le nombre de Titres Transférés et les conditions du Transfert) ;
- (ii) l'Affilié devra adhérer préalablement et sans réserve au Pacte qui lui sera dès lors intégralement applicable ;
- (iii) en cas de perte de sa qualité d'Affilié, la société concernée aura l'obligation de rétrocéder les Titres qu'il détient à l'Associé concerné.

Les dispositions ci-dessus s'appliqueront mutatis mutandis aux Transferts de Titres par Morbihan Habitat à toute SCIC dans laquelle Morbihan Habitat détiendrait le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

- 2. Tout Transfert de Titres par une Partie en cas de mise en œuvre de la Promesse Défaut ou de la Promesse ou de la Promesse Blocage ou en cas d'exercice par les autres Parties de leur droit de préemption.

11.3 Droit de préemption

Sauf Transfert Libre, chaque Associé envisageant de Transférer tout ou partie de ses Titres consent aux autres Parties le droit de préempter (le « **Droit de Préemption** ») la totalité (et non une partie seulement) des Titres objet du Transfert.

Tout Associé ayant l'intention de Transférer tout ou partie de ses Titres devra, préalablement au Transfert, notifier cette intention dans les conditions prévues à l'article 11.1.

Les Associés ainsi notifiés bénéficieront à titre irréductible d'un droit de préemption au prorata de leur participation au capital social.

En outre, au cas où l'un des Associés de la Société n'exercerait pas le droit de préemption à titre irréductible ou ne l'exercerait que partiellement, les autres Associés bénéficieront à titre réductible d'un droit de préemption sur le solde des Titres non-préemptés.

Chacun des Associés pourra exercer le droit de préemption dont il bénéficie dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification de Transfert (la « **Notification de Préemption** »).

A l'expiration de ce délai, si les droits de préemption exercés sont inférieurs au nombre de Titres détenus par l'Associé cédant dont le Transfert est envisagé, ils seront réputés n'avoir jamais été exercés et le Transfert par l'Associé cédant de ses Titres pourra être réalisé, aux conditions indiquées par l'Associé cédant dans la Notification de Transfert, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 15 des statuts de la Société.

La Notification de Préemption vaudra offre ferme et irrévocable d'acquérir le nombre de Titres mentionné dans la Notification de Préemption dans les conditions prévues dans la Notification de Transfert. L'acquisition des Titres par un Bénéficiaire dans le cadre de l'exercice du Droit de Préemption ne pourra pas être soumise à des conditions autres que celles-visées dans la Notification de Transfert.

En cas d'exercice du Droit de Préemption, le Transfert des Titres aux Associés ayant valablement exercé leur droit de préemption devra intervenir dans un délai de trente (30) jours contre paiement du prix indiqué par l'Associé cédant dans la Notification de Transfert.

11.4 Droit de sortie conjointe totale

Dans le cas où un Associé détenant plus de 25% des Titres de la Société (le « **Cédant** ») envisage de transférer au profit d'un ou plusieurs tiers (le « **Tiers Acquéreur** ») plus de la moitié des Titres qu'il détient dans la Société de Projet, les autres Associés (le "**Bénéficiaire**") disposent d'un droit de sortie conjointe totale (le "**Droit de Sortie Conjointe**") leur permettant, s'ils en font la demande, d'exiger l'acquisition par le Tiers Acquéreur de la totalité, et uniquement de la totalité, des Titres qu'ils détiennent à la date de la réalisation du Transfert envisagé par le Cédant et le remboursement des créances en compte-courant y afférentes.

Tout Associé ayant l'intention de Transférer tout ou partie de ses Titres devra, préalablement au Transfert, notifier cette intention dans les conditions prévues à l'article 11.1.

La notification prévue ci-avant vaut engagement de la part du Cédant de faire acquérir par le Tiers Acquéreur la totalité des Titres détenus par le Bénéficiaire et ce, aux mêmes conditions, notamment de prix et de garanties, et selon les mêmes modalités que celles indiquées dans ladite notification, étant précisé que le Cédant se porte fort de l'engagement du ou des Tiers Acquéreurs d'acquérir les Titres du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Bénéficiaire souhaite exercer son Droit de Sortie Conjointe, il doit notifier son intention au Cédant et à la Société dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date d'envoi de la notification visée ci-avant, en indiquant qu'il exerce son Droit de Sortie Conjointe pour la totalité des Titres qu'il détient.

Le Bénéficiaire qui n'a pas exercé son Droit de Sortie Conjointe dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés visé à l'alinéa précédent sera réputé avoir renoncé irrévocablement au Droit de Sortie Conjointe pour ce qui concerne le Transfert envisagé.

Dans le cas où le Bénéficiaire a valablement notifié son intention d'exercer son Droit de Sortie Conjointe, le Transfert de la totalité des Titres qu'il détient au(x) Tiers Acquéreurs, doit être réalisé dans les mêmes conditions, notamment de prix et de garanties, et selon les mêmes modalités que celles décrites dans la notification visée ci-avant.

Le Transfert de la totalité des Titres détenus par le Bénéficiaire, ayant exercé son Droit de Sortie Conjointe dans les conditions prévues au présent article, doit intervenir au plus tard à la date de réalisation du Transfert envisagé par le Cédant.

Le Cédant pourra renoncer au Transfert de ses Titres en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe par le Bénéficiaire et dans un délai de huit (8) jours à compter de l'exercice dudit droit par le Bénéficiaire.

11.5 Dispositions générales aux Transferts

Dans tous les cas de Transfert de Titres, il est expressément convenu que les Titres seront transférés entre les Parties en pleine propriété, libres de toutes Sûretés, et avec jouissance du jour où, par l'expiration de tout délai de renonciation ou d'exercice d'un droit, leur Transfert sera réputé réalisé.

Par ailleurs, dans tous les cas de Transfert de Titres :

- l'associé cédant s'oblige à faire en sorte que le Transfert de Titres qu'il envisage de réaliser n'entraîne pas une exigibilité anticipée de tout prêt qui aura été consenti à la Société et en conséquence à réaliser toutes les démarches nécessaires auprès des prêteurs afin que le

Transfert n'entraîne pas une exigibilité anticipée des prêts ;

- le cessionnaire devra reprendre à son compte la quote-part des garanties (ou contre garanties) consenties par l'associé cédant dans le cadre de l'Opération (caution, lettre d'intention, garantie à première demande, ou autre), ou consentir une garantie équivalente acceptable par le bénéficiaire de cette garantie en remplacement de la garantie consentie par l'associé cédant, correspondant à la quote-part des Titres cédés, et ce au plus tard à la date du Transfert.

En cas de Transfert par une Partie de l'intégralité de ses Titres, ledit Transfert mettra fin de plein droit, sans préavis, ni indemnité au mandat du Président et au mandat du Directeur Général de la Société, dans le cas où ces mandats sont exercés par (i) cette Partie ou (ii) par l'un de ses Affiliés ou (iii) par un mandataire ou un préposé de cette Partie ou de l'un de ses Affiliés.

Par ailleurs, en cas de Transfert par une Partie de l'intégralité de ses Titres, il sera mis fin à tout contrat existant entre la Société, d'une part, et la Partie concernée et/ou ses Affiliés d'autre part.

ARTICLE 12 : REMBOURSEMENT DES APPORTS DES ASSOCIES

Les apports des Associés restant au sein des comptes de la Société de Projet dans le cadre de la réalisation de l'Opération seront remboursés, dès lors que la Société de Projet dispose de la trésorerie suffisante, sur proposition du Président et/ou du Directeur Général (i) après accord exprès de la Banque dès lors que le Contrat de Crédit est toujours en cours, ou (ii) après extinction des concours bancaires, le cas échéant.

A ce titre, les Parties sont convenues que les Apports en Capital pourront, sous ces mêmes conditions, être partiellement remboursés par anticipation, et ce, proportionnellement à la participation détenue par chaque associé au capital. Ces remboursements anticipés interviendront aux conditions et selon les modalités prévues par les Statuts de la Société pour toute modification du capital social (article 8).

ARTICLE 13 : INVESTISSEMENTS PREALABLES A RISQUES

- Dépenses engagées avant l'immatriculation de la Société

En vue de réaliser l'Opération visée dans le Préambule ci-avant, les Parties sont convenues d'engager différentes dépenses, et ce avant l'immatriculation de la Société de Projet, telles qu'indiquées en Annexe et à l'article 37 des Statuts de la Société de Projet .

L'ensemble des dépenses (dont géomètre, architecte, avocat, sondages, publicité, cautionnement, indemnité d'immobilisation, d'éviction, constitution Société de Projet, etc...) engagées par les Parties au nom et pour le compte de la Société de Projet, préalablement à l'immatriculation de la Société de Projet, fera consécutivement à l'immatriculation de cette dernière l'objet d'une reprise à son profit et à sa charge par la Société de Projet. Les dépenses engagées par les Parties dans ce cadre seront inscrites en leur compte-courant d'associé.

Dans l'hypothèse de l'abandon de l'Opération par une Partie ou par les Parties, ces dernières se rapprocheront à l'effet de constater les dépenses engagées et procéder à leur remboursement au profit de la Partie qui les aura exposées.

- Dépenses engagées après immatriculation de la Société, avant obtention du financement bancaire

Les Parties sont convenues que les factures d'études préalables au dépôt du permis d'aménager seront acquittées par les Associés au prorata de leur participation au capital social, jusqu'à l'obtention et la libération du financement bancaire. Il est précisé à cet égard que les dépenses correspondantes ont d'ores et déjà été budgétées par les Associés dans le cadre de la fixation du montant du capital social initial.

ARTICLE 14 - CONVENTION DE GESTION A CONCLURE PAR LA SOCIÉTÉ AVEC SES ASSOCIES OU TOUTES SOCIÉTÉS DE LEURS GROUPES

La gestion de l'Opération sera confiée aux sociétés POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT et TERRAVIA, et à MORBIHAN HABITAT, dans le cadre, notamment, de conventions de gestion et de prestations à conclure entre ces dernières et la Société de Projet pour chacune des phases de l'Opération, et dont les termes et conditions devront être approuvés à l'unanimité des Associés.

A ce titre, les Parties ont convenu que les différentes missions devant concourir à la réalisation de l'Opération seront réparties entre elles ainsi qu'il suit :

- Mission de « montage » du projet recouvrant l'ensemble des démarches accomplies/à accomplir au titre de l'élaboration et de la mise en place du projet d'aménagement constituant l'Opération (s'étendant de la réponse à l'appel à projet initié par la Commune d'ELVEN jusqu'au dépôt du permis d'aménager) ;
 - ⇒ mission assurée conjointement par les trois Associés.
- Mission de « gestion administrative, juridique, comptable et fiscale » de Société ELVEN POURPRIO ;
 - ⇒ mission assurée par la société POLIMMO PROMOTION-AMENAGEMENT.
- Mission de « mise en œuvre et de supervision des travaux » ;
 - ⇒ mission assurée par la société TERRAVIA.
- Mission de « commercialisation » ;
 - ⇒ mission assurée conjointement par la société TERRAVIA et la société POLIMMO PROMOTION – AMENAGEMENT.
- Volet « logement locatif social » de l'Opération ;
 - ⇒ mission assurée par MORBIHAN HABITAT, hors logements spécifiques (i.e. de type résidences intergénérationnelles, résidences d'hébergement spécialisées pour personnes dépendantes – Alzheimer, etc.).

Dans le cadre de la réalisation des différentes missions ci-dessus définies, les Parties ont d'ores et déjà arrêté entre elles les modalités prévisionnelles de refacturation de leurs prestations respectives à la Société, savoir :

- Honoraires de montage : refacturation à hauteur de QUATRE POUR CENT HORS TAXES (4 % H.T.) du chiffre d'affaires T.T.C. généré par la réalisation de l'Opération, réparti ainsi qu'il suit :
- . 1.33 % : MORBIHAN HABITAT (montage) ;
 - . 1.33 % : TERRAVIA (montage) ;
 - . 1.33 % : POLIMMO PROMOTION-AMENAGEMENT (montage).

Ces honoraires de montage pourront être refacturés à la Société dès lors que le permis d'aménager aura été définitivement purgé de tout recours.

Les Parties déclarent et reconnaissent que le taux de refacturation des honoraires de montage a été fixé, à la date de signature des présentes, à 4 %, sous réserve qu'il ressorte du bilan de l'Opération une marge minimum de 5 % par rapport au chiffre d'affaires total TTC généré par l'Opération. A défaut, les Parties conviendront ensemble, à l'unanimité, du réajustement du taux de refacturation de ces honoraires de montage au regard, notamment, de l'évolution du bilan prévisionnel ; la répartition de ces honoraires de montage demeurant, en tout état de cause, égalitaire entre les associés.

- Honoraires de gestion mise en œuvre et suivi : refacturation à hauteur de QUATRE POUR CENT HORS TAXES (4 % H.T.) du chiffre d'affaires T.T.C. généré par la réalisation de l'Opération, réparti ainsi qu'il suit :
- . 2.25% : TERRAVIA (mise en œuvre, suivi des travaux) ;
 - . 1.75% : POLIMMO PROMOTION-AMENAGEMENT (gestion administrative-juridique-comptable-fiscale).

Ces honoraires de gestion/suivi seront refacturés à la Société en considération de l'état d'avancement des travaux.

- Au titre des honoraires de commercialisation : refacturation à hauteur de CINQ POUR CENT HORS TAXES (5% H.T.) du prix de vente T.T.C. des terrains à bâtir (exception faite des ilots destinés aux logements sociaux et à la promotion privée *c.-à-d.* des macro-lots destinés à des logements collectifs) ;

Refacturation répartie entre les sociétés TERRAVIA et POLIMMO PROMOTION-AMENAGEMENT, à concurrence de :

- 3.5% pour l'entité signataire de la promesse de vente
- 1.5% pour l'entité non signataire de la promesse de vente

Ces honoraires de commercialisation pourront être refacturés à la Société à compter de la réitération définitive de la vente des terrains à bâtir, constatée par acte authentique.

Ces modalités de refacturation prévisionnelles pourront être modifiées à l'unanimité des associés en considération de l'évolution Bilan d'Engagement qui sera arrêté lors du démarrage des travaux.

ARTICLE 15 : ENGAGEMENT DE NON-EXPLOITATION DU SAVOIR-FAIRE ET OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à maintenir strictement confidentielles toutes les informations issues de la Société et/ou de ses filiales éventuelles et/ou des autres Parties (et/ou de leurs Affiliés), quels qu'en soient la nature ou le support, notamment les Informations dont elle aurait connaissance en sa qualité d'Associé, salarié, prestataire ou mandataire social de la Société ou d'une de ses filiales (les "Informations") et en particulier à :

- (i) ne pas communiquer, diffuser, publier, divulguer ou laisser divulguer, directement ou indirectement à un Tiers, tout ou partie des Informations, sans l'accord écrit et préalable des autres Parties ;
- (ii) ne pas utiliser les Informations à d'autres fins que celles prévues par le Pacte ;
- (iii) ce que les Informations soient gardées strictement confidentielles, protégées et traitées avec les précautions et protections suffisantes, notamment par toutes mesures permettant d'empêcher l'accès de personnes non autorisées. En tout état de cause, les Parties s'engagent à traiter les Informations avec un haut degré de précaution et de protection de nature à en garantir la confidentialité et la sécurité ;
- (iv) informer la Société de toute violation à l'une quelconque des obligations ci-dessus, et à fournir à la Société toute assistance raisonnable afin de minimiser les effets d'une telle violation,

Et ce, aussi longtemps qu'elle restera, directement ou indirectement, Associé de la Société ou exercera, directement ou indirectement, des fonctions dans la Société ou une filiale et pendant une durée de trente-six (36) mois suivant la plus tardive des deux dates suivantes (i) date de cessation des fonctions ou (ii) date à laquelle il ne détiendra plus, directement ou indirectement, de Titres de la Société.

Dans ce cadre, chacune des Parties s'oblige à ne pas exploiter et/ou divulguer le savoir-faire des autres Parties en matière de conception et de réalisation de projet immobilier.

Les Parties s'engagent par ailleurs, pendant la même durée, à conserver le présent Pacte et ses annexes strictement confidentiels.

Aucune Partie ne divulguera et ne laissera divulguer les Informations, l'existence et/ou tout ou partie du présent Pacte à des Tiers sauf :

- accord préalable des autres Parties,
- à un acquéreur potentiel de Titres, à condition qu'il s'engage à respecter la présente clause de confidentialité,
- en cas de procédure engagée entre les Parties,
- si la révélation de certaines informations était requise par toute autorité compétente en vertu d'une obligation légale ou réglementaire,
- aux conseils des Parties,
- à leurs Affiliés, sous réserve que ces derniers respectent la présente clause,
- à un Tiers qui interviendrait dans le cadre du Pacte, à condition qu'il s'engage à respecter la présente clause de confidentialité ou soit soumis au secret professionnel.

Chaque Partie se porte-fort du respect de ces engagements de confidentialité par ses préposés et mandataires sociaux, ainsi que par les préposés et mandataires sociaux de ses Affiliés.

Le non-respect de cet engagement entraînera, le cas échéant, le versement de dommages et intérêts envers la Partie qui s'estime lésée si celle-ci en fait la demande et apporte la preuve de son préjudice.

ARTICLE 16 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

Les Parties et la Société déclarent, chacune pour ce qui la concerne, qu'elles ont tous pouvoirs, toute autorité et pleine capacité pour conclure et exécuter le Pacte ainsi que tous les autres actes s'y rapportant et/ou qui en sont ou en seront la suite.

Les Parties et la Société déclarent, chacune pour ce qui la concerne, que ni la signature du Pacte, ni l'exécution des opérations qui y sont prévues ne constituent une violation d'un engagement ou d'un acte auquel elles sont parties, ensemble ou individuellement, et ne s'oppose à l'exécution de l'une quelconque de leurs obligations.

La Société déclare avoir parfaitement pris connaissance des termes et des conditions du Pacte et, par voie de conséquence, s'engage à ne rien faire qui puisse porter préjudice à la bonne exécution de ses stipulations.

ARTICLE 17 : ENTREE EN VIGUEUR - DUREE

Le présent Pacte entre en vigueur à la date de signature par les Parties.

Le présent Pacte est conclu pour une durée de vingt (20) ans. Il sera renouvelable par tacite reconduction, pour des durées successives de deux (2) années, sauf notification contraire de l'une des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres Parties et à la Société avec un préavis de deux (2) mois.

Sans affecter les droits de toute autre Partie aux présentes, le présent Pacte (à l'exception de l'article 15) prendra fin pour une Partie à compter de la perte de la qualité de détentrice de Titres, pour autant que toutes les obligations mises à sa charge par les présentes aient été respectées avant la perte de cette qualité.

Le Pacte sera résilié de manière anticipée vis-à-vis de tout Associé qui céderait la totalité de ses Titres, sans préjudice du respect par ce dernier des engagements souscrits aux termes de l'article 15 du présent Pacte.

ARTICLE 18 : PRIMAUTE DU PACTE

De convention expresse entre les Parties, tous les documents annexés au Pacte en font partie intégrante et sont considérés comme formant un ensemble indivisible et indissociable. En cas de difficulté d'interprétation ou de dispositions ayant un sens contraire, le Pacte est formé par les documents suivants par ordre de priorité :

- les présentes intitulées « Pacte »,
- la ou les annexes jointe(s) au Pacte.

Par ailleurs, il est expressément précisé qu'en cas de contradiction ou divergence entre :

- Les stipulations du Pacte d'associés et celles des statuts de la Société de Projet ou, le cas échéant, de tout accord antérieur relatif à ladite Société de Projet et à son fonctionnement, celles du Pacte d'associés primeront.
- Les stipulations du Pacte d'associés et celles des conventions de gestion, conventions de commercialisation, et autres conventions visées aux présentes, celles du Pacte d'associés primeront.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs des stipulations du Pacte d'associés serai(en)t ou deviendrait(en)t nulle(s), illégale(s) ou jugée(s) inapplicable(s) pour quelque raison que ce soit, la validité, la légalité ou l'applicabilité de toute autre stipulation du Pacte d'associés ne serait aucunement affectée ou altérée, à condition toutefois, que l'équilibre et l'économie générale du Pacte d'associés puissent être sauvegardés.

Dans l'hypothèse d'une telle nullité, illégalité ou inapplicabilité, les Parties s'efforceront en toute bonne foi de trouver un accord sur les modifications à apporter au Pacte afin de lui donner, dans la mesure du possible, un effet correspondant à leur commune intention, telle qu'exprimée par le Pacte d'associés.

ARTICLE 19 : ADHESION – MANDATAIRE COMMUN

Le présent Pacte s'applique à toutes les Parties et à leurs héritiers, ayants-droit ou successeurs, ainsi qu'aux Tiers acquéreurs ou souscripteurs des Titres, sans qu'il y ait lieu, lorsque cet Article est applicable, d'effectuer la notification prévue à l'article 877 du Code civil.

Tout Transfert de Titres de la Société au bénéfice d'un Tiers, ainsi que toute souscription à une émission de Titres de la Société, devra être accompagné de l'adhésion écrite avec effet immédiat de ce Tiers sans réserve au Pacte, dans son intégralité, à défaut de quoi ledit Transfert ou ladite émission serait inopposable aux Associés et à la Société. Chacun des Associés souhaitant procéder à un Transfert de Titres au profit d'un Tiers s'interdit de procéder à une telle opération sans avoir fait en sorte que, préalablement audit Transfert, le Tiers en question ait adhéré aux stipulations du Pacte et en ait justifié aux autres Associés.

Les Transferts de Titres et toute autre opération faite en violation des dispositions du présent Pacte seront inopposables aux autres Associés et à la Société et ne pourront être reflétés sur le registre des associés et le registre des mouvements de titres de la Société.

Tout Tiers ayant adhéré au Pacte, conformément à ce qui précède, sera, pour les besoins de son application, réputé être subrogé dans les droits et obligations de son cédant, sous réserve de toute stipulation contraire ou additionnelle du Pacte.

Le présent Pacte n'est pas cessible par une Partie sans l'accord écrit des autres Parties.

Les Parties conviennent de désigner la Société en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du Pacte afin de garantir la pleine efficacité de celui-ci. La Société accepte ce mandat d'intérêt commun et sera seule habilitée à inscrire les Transferts dans ses comptes d'associés et registres de mouvements de titres. A ce titre, la Société s'engage à s'assurer que les Transferts de Titres ont été réalisés conformément au présent Pacte et aux Statuts et à informer les Associés et les éventuels cessionnaires de toute violation des dispositions du présent Pacte ou des Statuts dont elle aurait eu préalablement connaissance.

Les Parties acceptent que leurs engagements respectifs aux termes du 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 valeurs mobilières ou autres droits donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société, 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 valeurs mobilières ou autres droits donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société 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 valeurs mobilières ou autres droits donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société sur lesquels porte ladite promesse ou ledit engagement.

ARTICLE 20 : MODIFICATION DU PACTE D'ASSOCIES – RENONCIATION A L'IMPREVISION

Toute modification du Pacte devra faire l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des Parties.

Chaque Partie déclare, expressément et irrévocablement, accepter l'ensemble des risques afférents à la conclusion et/ou à l'exécution du Pacte et, en particulier, le fait que l'exécution du Pacte pourrait devenir excessivement onéreuse pour une Partie en cas de changement de circonstances imprévisibles à la date des présentes. En conséquence, pendant toute la durée du Pacte, chaque Partie s'engage (et, le cas échéant, se porte-fort du respect de cet engagement par ses affiliés respectifs), expressément et irrévocablement, à ne pas exercer sa faculté de demander la renégociation du Pacte en application des dispositions de l'article 1195 du code civil (y compris par voie judiciaire) et accepte de supporter l'ensemble des conséquences financières qui pourraient résulter d'un changement de circonstances imprévisibles à la date des présentes au sens de ce texte.

Les Parties renoncent expressément à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil pour l'ensemble des obligations stipulées au présent Pacte, sauf dispositions expresses contraires du Pacte.

ARTICLE 21 : DONNEES PERSONNELLES

Chaque Partie déclare être en conformité avec la législation et la réglementation relatives à la protection des données personnelles et s'engage à maintenir cette conformité tant que dureront les causes du Pacte d'associés.

Les Associés, en tant que responsables de traitement, collectent des données personnelles pour la commercialisation et régularisent les contrats de réservation relatifs au Programme.

Les Parties s'engagent à préciser les modalités uniques de mise en œuvre du traitement des données personnelles et notamment :

- d'informer les personnes concernées conformément aux exigences du RGPD,
- de déterminer la personne à contacter pour l'exercice des droits d'accès pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci,
- de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles pour préserver l'intégrité et la sécurité des données,

- de mettre en œuvre une procédure de signalement des incidents de sécurité,
- de désigner le cas échéant, un délégué à la protection des données,
- de tenir à jour un registre des traitements,
- de réaliser une analyse d'impact pour les traitements pouvant être considérés comme sensibles,
- de définir précisément la finalité du traitement des données et de fixer une durée de conservation limitée.

L'ensemble de ces modalités devra être arrêté d'un commun accord dès avant le traitement de toutes données personnelles.

En cas de contrôle de l'autorité de tutelle relativement à un des traitements mis en œuvre dans le cadre du Programme, la Partie concernée s'engage à en informer par tous moyens, dans les meilleurs délais les autres Parties, et au besoin, celles-ci s'engagent à l'assister pendant la durée du contrôle.

Chaque Partie fait son affaire de procéder à l'information des personnes du traitement par l'autre Partie de leurs données personnelles, dans les conditions prévues par le RGPD. Chaque Partie garantit à l'autre Partie de ce fait.

A cette fin, chaque Partie est informée que les personnes concernées par de tels traitements peuvent exercer les droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition, de portabilité, de définir le sort de leurs données après leur mort et, le cas échéant, de retirer leur consentement, par email à l'adresse suivante pour POLIMMO PROMOTION AMENAGEMENT : donnees@polimmo.fr et pour TERRAVIA : ...@... .

ARTICLE 22 : RENONCIATION AU BENEFICE D'UNE CLAUSE

La renonciation par une Partie à invoquer le bénéfice ou la violation d'une stipulation quelconque du présent Pacte d'associés ne saurait être interprétée comme constituant une renonciation à invoquer cette stipulation ultérieurement ou toute autre stipulation du présent Pacte.

ARTICLE 23 : LITIGES

En cas de non-respect de l'un quelconque de ses engagements par l'une ou l'autre des Parties, ainsi qu'en cas de difficulté pouvant survenir dans l'interprétation et/ou l'exécution du Pacte d'associés, les Parties s'engagent à chercher préalablement une solution amiable.

A défaut de solution amiable, les Parties conviennent de porter tout litige pouvant survenir quant à l'interprétation, à l'exécution ou à la rupture de ce Pacte d'associés devant le Tribunal de Commerce de RENNES.

Le présent Pacte d'associés est régi par le droit français.

ARTICLE 24 – NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE

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 ou par courrier spécial tel que DHL, Fedex ou équivalent.

La notification sera considérée comme reçue par le destinataire à la date de la première présentation de la lettre ou du courrier.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur sièges indiqués en tête des présentes.

Les notifications devront être adressées aux adresses visées dans les comparutions. Chacune des Parties pourra à tout moment modifier l'adresse de la notification, sous la seule réserve d'en notifier les autres Parties dans les formes précisées au présent Article.

Fait à Quimper, le XX XX 2024 en quatre exemplaires originaux.

TERRAVIA
M. Arnaud FENEON

MORBIHAN HABITAT
M. Erwan ROBERT

POLIMMO PROMOTION
AMENAGEMENT
M. Dominique LAMBECQ

ELVEN POURPRIO
M. Dominique LAMBECQ

ANNEXE

Budget prévisionnel arrêté par les parties à la date du _____