Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

PACTE d'ACTIONNAIRES

Pris en application des dispositions
De l'article L 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Modifié par la loi dite Borloo

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré « LA ROSERAIE »
Au capital de 95 000 Euros
Siège Social : 57 bis, rue du Docteur Maunoury – B.P. 60128
28003 – CHARTRES Cédex
R.C.S. Chartres B 805 620 275

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Entre les soussignés :

- Département d'Eure et Loir,
  Hôtel du Département – 1, place Châtelet – 28000 CHARTRES
  Représenté par son Président, Monsieur Albéric de MONTGOLFIER
  de première part

et

- Ville de Dreux ,
  2, rue de Châteaudun – 28100 DREUX
  représentée par son Maire, Monsieur Gérard HAMEL
  de deuxième part

et

- Ville de Vernouillet,
  Esplanade du 8 mai 1945 – 28500 VERNOUILLET
  représentée par son Maire, Monsieur Daniel FRARD
  de troisième part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Préalablement au pacte d'actionnaires objet des présentes, il a été défini et exposé ce qui suit :

DEFINITIONS

1° Pacte :

Le présent pacte d'actionnaires.

2° Société :

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré « LA ROSERAIE », au capital de 95 000 Euros, dont le Siège Social est à Chartres (Eure et Loir) – 57 bis, rue du Docteur Maunoury, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le n° B 805 620 275 00042

3° Titres :

Les actions ou autres valeurs mobilières, démembrées ou non, émises par la Société et donnant droit, à quelque moment que ce soit, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution de titres représentatifs d'une quotité de capital ou de droits de vote de la Société.

4° Transmission :

Tout transfert à titre onéreux ou gratuit de titres, par quelque mode juridique que ce soit, tel que notamment, sans que cette énumération soit limitative, cession, vente, apport, fusion, donation, échange, licitation…

5° Prix :

Contrepartie en numéraire d'une mutation, tel que le prix en cas de vente, mais également la valorisation d'un titre dans le cadre d'un apport, d'une donation ou d'une fusion.

6° Tiers :

Toute personne non signataire des présentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

EXPOSE PRELIMINAIRE

L'article L 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, tel que modifié par la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 met en place de nouvelles règles pour la gouvernance des SA HLM en prévoyant que le capital des Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré est réparti entre quatre catégories d'actionnaires et, en particulier, un actionnaire de référence détenant la majorité du capital, formant la 1ère catégorie d'actionnaires.

Aux termes de cet article, l'actionnaire de référence peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte emportant les effets prévus à l'article 1134 du Code Civil et s'exprimant d'une seule voix dans les assemblées générales de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré.

C'est en application de cet article et dans le cadre du projet mentionné ci-après que les actionnaires soussignés de la SA HLM La Roseraie détenant respectivement :

- Département d'Eure et Loir 590 actions
- Ville de Dreux 600 actions
- Ville de Vernouillet 240 actions

soit ensemble la majorité (57,2 %) du capital social de la Société composé de 2500 actions d'une valeur nominale de 38 € chacune, se sont rapprochés et ont décidé de conclure le présent pacte d'actionnaires.

Etant constaté :

- que la 2ème catégorie des actionnaires qui comprendra les communautés de communes de plus de 50 000 habitants (comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants), les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les départements et les régions sur le territoire desquels la Société possède des logements, n'est pas encore constituée à ce jour. Il est précisé, que la région Centre a fait part à la Société qu'elle ne souhaitait pas participer à l'actionnariat, que la Communauté d'agglomération du Drouais et la Communauté d'agglomération Chartres métropole ont fait part à la Société de leur intention de participer à l'actionnariat.

- que la 3ème catégorie, regroupant les représentants élus des locataires, est à ce jour représentée par :

  - Monsieur Joseph OUTIL, demeurant 5, rue Marcel Aymé – 28500 – VERNOUILLET
  - Monsieur Daniel PLOT, demeurant 10/3, Jardin Camille Corot – 28110 – LUCE

- que la 4ème catégorie est formée des autres actionnaires, personnes morales et personnes physiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1er : Objet du pacte

Il a pour objet :
- De définir les modalités de détention et de gestion des participations des signataires au capital de la Société
- De définir la représentation des signataires au sein des organes dirigeants de la Société
- D'organiser la concertation des signataires sur les orientations stratégiques et les décisions soumises à ses organes dirigeants

Article 2 : Mise en œuvre du pacte

La mise en œuvre des dispositions concrètes du présent pacte s'effectuera à l'initiative des trois actionnaires soussignés, agissant ensemble ou à défaut, de deux d'entre eux agissant à la majorité.

Article 3 : Représentation au Conseil d'Administration

Les actionnaires soussignés conviennent que le Conseil d'Administration de la Société comprendra 18 administrateurs.

Sachant que
- 3 sièges sont réservés à la représentation de la 2ème catégorie
- 3 sièges sont réservés à la représentation de la 3ème catégorie

les actionnaires soussignés conviennent de répartir ainsi qu'il suit les autres sièges :

- 10 sièges réservés à la 1ère catégorie, répartis comme suit :

4 sièges aux candidats présentés par le Département d'Eure et Loir, dont le représentant du Département
4 sièges aux candidats présentés par la Ville de Dreux, dont le représentant de la Ville de Dreux
2 sièges aux candidats présentés par la Ville de Vernouillet, dont le représentant de la Ville de Vernouillet

Cette répartition tient compte des actions détenues par les actionnaires du pacte.

Chaque actionnaire agissant au présent pacte s'engage à voter en faveur des candidats présentés par les autres actionnaires du pacte dans l'ordre de présentation des candidats en cas de candidatures multiples pour un même siège.

- 2 sièges réservés à la 4ème catégorie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Le Président du Conseil d'Administration sera élu parmi les candidats, administrateurs personnes physiques au titre des sièges réservés à la 1ère catégorie, sur proposition des signataires du pacte.

Le Vice-Président du Conseil d'Administration sera élu parmi les candidats, administrateurs personnes physiques au titre des sièges réservés à la 1ère catégorie, sur proposition des signataires du pacte.

Les actionnaires soussignés conviennent que le Président et le Vice-Président devront être des administrateurs dont le mandat est issu de deux signataires différents du pacte.

Article 4 : Modalités d'expression d'une seule voix en assemblée générale

En qualité d'actionnaires de référence de la Société, les soussignés auront l'obligation, en application des dispositions dérogatoires au droit commun des Sociétés Anonymes énoncées par l'article L 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, de s'exprimer d'une seule et même voix aux Assemblées Générales de la Société.

En conséquence, les actionnaires soussignés se concerteront, si nécessaire, avant toute assemblée générale de la Société, afin de définir ensemble :

- les orientations qu'ils souhaitent voir adoptées par la Société, qui devront être votées à une majorité d'au moins 2/3 des administrateurs élus pour siéger au titre des sièges réservés à la 1ère catégorie, présents ou représentés, avec un quorum d'au moins six administrateurs présents
- la désignation à la majorité simple d'un mandataire pris parmi eux de façon tournante dans la mesure du possible, pour les représenter à ladite assemblée générale ou à toute nouvelle assemblée générale convoquée sur le même ordre du jour.

Article 5 : Etendue de la concertation

Cette concertation préalable par tout moyen approprié (réunion, conférence téléphonique, courrier...) aura lieu pour toute décision relevant également du Conseil d'Administration de la Société qui porterait sur les points suivants :

- Election du Président et du Vice-Président
- Nomination du Directeur Général et éventuellement du Directeur délégué de la Société
- Composition des commissions réglementaires et constitution de toute autre commission
- Agrément de nouveaux actionnaires et opérations sur titres de la Société
- Cooptation de nouveaux administrateurs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

- Prise ou cession de participations
- Modification du capital de la Société, de ses organes dirigeants
- Montant des dividendes (dans le cadre de la réglementation des SA d'HLM)
- Opérations de rapprochement ou de fusion

et d'une façon générale, sur toute décision qui relèverait d'une modification ou d'une évolution des orientations stratégiques de la Société pouvant porter, par exemple, sur la politique de construction ou la politique budgétaire.

Les signataires du présent pacte feront tous leurs efforts pour rechercher un accord unanime sur toutes les décisions. En cas de désaccord, la décision sera arrêtée à la majorité d'au moins 2/3 des administrateurs élus pour siéger au titre des sièges réservés à la 1ère catégorie, présent ou représentés, avec un quorum d'au moins six administrateurs présents.

Article 6 : Inaliénabilité des actions

Etant rappelé que, pour constituer l'actionnaire de référence, les actionnaires soussignés doivent détenir ensemble la majorité du capital social de la Société, toutes les actions détenues dans le cadre du pacte sont inaliénables (quelle que soit la forme de transfert envisagée, et que ce soit directement ou indirectement) auprès de tiers, non signataires du pacte, pendant une durée de 36 mois à compter des présentes.

A l'expiration de ce délai, et pour une période de 36 mois prorogeable annuellement par tacite reconduction, les actionnaires du pacte s'interdisent de céder un nombre de titres tel que leur participation au capital deviendrait inférieure à 50 % du capital + une voix.

Ils pourront en revanche céder leurs titres librement entre eux, mais à condition de demeurer actionnaires de la Société.

Par dérogation au présent article, les soussignés pourront, si nécessaire, céder dans les conditions fixées par la réglementation, proportionnellement à leur participation au capital de la Société, à un prix symbolique, les actions nécessaires à la représentation des actionnaires des 2ème et 3ème catégories.

Article 7 : Clause anti-dilution

Les signataires du pacte s'engagent, sauf accord unanime entre eux, à ne pas voter d'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription. Dans le cas où il serait décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société avec droit préférentiel de souscription, les actionnaires soussignés s'engagent à souscrire à ladite augmentation à hauteur de leurs droits de souscription et ce, afin de maintenir leur niveau de participation au capital de la Société.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Article 8 : Conditions de rachat des actions

Les rachats des actions des personnes physiques ou morales actionnaires s'effectuent au prorata de la participation respective de chaque signataire au sein du présent pacte, sauf conventions contraires entre les parties et en tout état de cause dans le respect des dispositions fixées par la réglementation.

Article 9 : Durée du pacte

Le présent pacte entre en vigueur à compter de sa signature et régira les rapports entre ses signataires pour une durée de six années à compter de sa signature.

Il sera ensuite renouvelé par tacite reconduction par périodes de un an, sauf la volonté pour chaque actionnaire signataire d'y mettre fin notifiée aux autres par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et à la Société au-moins six mois avant la fin de la période en cours.

Article 10 : Indivisibilité

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du pacte serait déclarée nulle et sans effet, les signataires au présent pacte s'engagent à se concerter pour remédier à ce cas de nullité, de sorte que le pacte poursuive ses effets sans discontinuité.

Article 11 : Arbitrage – Règlement des litiges

Le pacte est soumis au droit français.
Les soussignés s'engagent à régler à l'amiable et de bonne foi tout différend portant sur l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent pacte, en prenant un avis préalable auprès de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et du Ministère du Logement.

Article 12 : Communication du pacte

Le pacte sera communiqué sans délai, conformément à l'article L 422-2-1 du CCH par les soussignés qui s'y engagent :

- à la Société
- à chacun des actionnaires de la Société
- au Préfet de région du siège de la Société.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20240513-CC2024-047-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 24/05/2024
Notification : 24/05/2024

Article 13 : Election de domicile

Pour l'application des présentes, chaque partie fait élection de domicile à l'adresse de leur siège respectif.

Fait à Chartres

Le 12 JUIL. 2005

En six exemplaires originaux,

1 exemplaire pour chaque signataire
1 exemplaire pour la Société
1 exemplaire pour Monsieur le Préfet de la Région Centre
1 exemplaire pour Monsieur le Préfet d'Eure et Loir

Département d'Eure et Loir,

Le Président,
Albéric de MONTGOLFIER

CONSEIL GÉNÉRAL D'EURE-ET-LOIR

Ville de Dreux,

Le Maire,
Gérard HAMEL

MAIRIE DE DREUX (EURE-ET-LOIR)

Ville de Vernouillet,

Le Maire,
Daniel FRARD

MAIRIE DE VERNOUILLET (Eure-et-Loir)