

 2023

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D' ACTIONS

Entre :

La Ville de Saint-Benoit

en tant que *Promettant*

Et :

CDC Habitat

en tant que *Bénéficiaire*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (1) **La ville de Saint-Benoit**, représentée par son maire, monsieur Patrick SELLY, dûment habilité aux fins des présentes;

(le « **Promettant** » ou « **Ville de Saint-Benoit** »)

- (2) **CDC Habitat**, société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France, 75 013 Paris, représentée par madame Anne Sophie GRAVE, sa présidente, dûment habilitée aux fins des présentes ;

(le « **Bénéficiaire** » ou « **CDC Habitat** »)

Le Promettant et le Bénéficiaire sont ensemble ci-après dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

- (A) La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION, est une société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration, dont le siège social est situé 16 bis Résidence Le Manchy, Rue Leconte de Lisle, 97 470, Saint-Benoit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de La Réunion sous le numéro 380 572 453 (la « **SEMAC** » ou la « **Société** »).

À la date de signature des présentes, le capital social de la Société est divisé en 17.726 actions ordinaires, représentant 100% des droits de vote de la Société, d'une valeur nominale de SEPT-CENT QUARANTE CINQ euros (745 €) chacune, réparties comme indiqué en Annexe (A) (les « **Actions SEMAC** »).

- (B) La Société a pour mission de développer et de gérer des programmes de logement social et de participer à des opérations d'aménagement sur le territoire de la Ville de Saint-Benoit.
- (C) Le Promettant est disposé à céder au Bénéficiaire cinq-mille-huit-cent-trente-quatre (5.834) actions représentant 32,91% du capital et des droits de vote de la Société (les « **Actions Objet de la Promesse** ») (la « **Transaction** »).
- (D) Les Parties ont ainsi engagé des négociations afin d'organiser l'évolution du capital de la SEMAC. Un protocole d'accord (le « **Protocole d'Accord** ») qui détermine les principales modalités aux termes desquelles la Transaction pourrait être réalisée a été signé le 13 février 2023.
- (E) [Avant la signature du présent Contrat et préalablement à la Transaction, CDC Habitat et la SEMAC ont chacune informé et consulté leurs instances représentatives du personnel sur l'opération dans son ensemble.]
- (F) En conséquence, les Parties ont conclu la présente promesse de vente à l'effet de prévoir l'engagement du Promettant de céder au Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des

Conditions Suspensives (telles que définies ci-après), les Actions Objet de la Promesse selon les termes et les conditions prévues ci-après.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS

Dans le Contrat (tel que ce terme est défini ci-après), les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée au présent Article 1 :

Contrat de Cession des Actions	désigne l'Contrat dont le modèle figure en Annexe [6.3] et qui sera signé à la Date de Réalisation
Actions Objet de la Promesse	a le sens défini au préambule (A) ;
Annexes	désigne les annexes à la Promesse de Vente
Autorisation Concurrence	a le sens qui lui est attribué à l'Article [4.1] ;
Condition Arrêté	a le sens qui lui est attribué à l'Article [4.1] ;
Condition Ville de Saint-Benoit	a le sens qui lui est attribué à l'Article [4.1] ;
Conditions Suspensives	a le sens qui lui est attribué à l'Article [4.1] ;
Contrat	Désigne la présente promesse unilatérale de vente, en ce compris le Préambule, et ses Annexes ;
Date d'Exercice	a le sens défini à l'Article [6.2] ;
Date de Réalisation	a le sens défini à l'Article [6.3] ;
Date Limite	a le sens défini à l'Article [4.7] ;
Filiale	signifie, toute personne qui est, directement ou indirectement, Contrôlée, ou se trouve, directement ou indirectement, sous le Contrôle conjoint avec une personne donnée, le terme « Contrôle » ayant le sens qui lui est donné à l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
Jour Ouvré	désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) au cours duquel les banques sont ouvertes en France ;
Notification d'Exercice	a le sens défini à l'Article [6.3] ;
Pacte d'Actionnaires	signifie le pacte d'actionnaires figurant en Annexe [1] ;

Projet de Promesse unilatérale de vente et contrat de cession

Parties	a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties ;
Période d'Exercice	a le sens défini à l'Article [3.2] ;
Préambule	désigne les paragraphes A, B, C, D E et F formant le préambule du Contrat ;
Prix	a le sens défini à l'Article [5] ;
Promesse de Vente	a le sens défini à l'Article [2.1] ;
Protocole d'Accord	a le sens qui lui est attribué en Préambule ;
Société ou SEMAC	a le sens défini au préambule (A) ;
Sûreté	désigne tout nantissement, gage, réserve de propriété, privilège, option, réclamation, charge, droit de tiers ou tout droit réel ou personnel restreignant la pleine propriété ou la libre cession des Actions Objet de la Promesse ;
Transaction	a le sens défini au préambule (A) ;

2. PRINCIPES D'INTERPRETATION

Le Préambule et les Annexes font partie intégrante du Contrat et ont la même valeur contractuelle que s'ils étaient expressément inclus dans le corps du Contrat et toute référence au Contrat s'entend du Contrat, du Préambule et de ses Annexes.

Le projet d' « Acte réitératif de cession des actions » figure parmi ces Annexes. Il contient notamment des déclarations relatives à la Société, telles que celles visant la « Propriété », les « Servitudes » et la « Situation hypothécaire » des Immeubles.

Dans le délai d'exercice de la Promesse de vente, le Promettant entend procéder à la vérification matérielle de l'exactitude de ces déclarations. En conséquence, d'un commun accord entre les Parties, le projet d'Acte précité est susceptible d'être modifié avant sa signature.

Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile s'appliqueront.

À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au Contrat.

3. PROMESSE DE VENTE

3.1 Promesse de Vente

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, le Promettant s'engage irrévocablement à céder au Bénéficiaire, sur simple demande de celui-ci (matérialisée par la Notification d'Exercice), les Actions Objet de la Promesse, selon les conditions indiquées aux présentes et conformément à l'article 1124 du Code civil (ladite promesse étant désignée la « **Promesse de Vente** »).

Le Bénéficiaire accepte le bénéfice de la Promesse de Vente, sans toutefois prendre l'engagement de la lever. Le Bénéficiaire se réserve le droit d'exercer la Promesse de Vente, conformément aux conditions définies aux présentes.

3.2 Exercice de la Promesse de Vente

La Promesse de Vente pourra être levée par le Bénéficiaire par l'envoi de la Notification d'Exercice (selon les stipulations de l'Article 6 ci-dessous) au plus tard le dixième (10^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de réalisation de la dernière des Conditions Suspensives (ou si cette date ne tombe pas un Jour Ouvré, le premier Jour Ouvré suivant) ou à tout autre date déterminée d'un commun accord entre le Promettant et le Bénéficiaire (la « **Période d'Exercice** ») (sous réserve de la réalisation des autres Conditions Suspensives à cette date).

A défaut d'envoi de la Notification d'Exercice pendant la Période d'Exercice, la Promesse de Vente sera caduque de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par l'une quelconque des Parties.

La Promesse de Vente ne pourra être exercée par le Bénéficiaire qu'en une seule fois et uniquement sur la totalité des Actions Objet de la Promesse.

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

4.1 La Promesse de Vente est soumise à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** »), qui sont cumulatives :

- (a) l'obtention, sans condition ni réserve, de l'Autorisation Concurrence auprès de l'Autorité de la concurrence (la « **Condition Concurrence** ») ;
- (b) la confirmation par le conseil municipal de la Ville de Saint-Benoit de la Transaction, le principe de la transformation de la SEMAC en SIDOM, et, en conséquence, de l'adoption par la SEMAC du projet de statuts figurant en annexe 4.1 (b) des présentes (la « **Condition Ville de Saint-Benoit** ») ;
- (c) l'obtention de l'agrément du Conseil d'Administration de la SEMAC à la cession des Actions Objet de la Promesse (la « **Condition d'Agrément** ») ;
- (d) l'approbation par arrêté ministériel de la transformation de la SEMAC en SIDOM et des statuts modifiés de la SEMAC tels qu'adoptés par l'assemblée générale de la SEMAC (la « **Condition Arrêté** ») ; et
- (e) absence de survenance, d'ici la Date de Réalisation, d'un fait ou événement affectant de façon significativement défavorable la situation financière ou le

patrimoine de la Société (prise dans son ensemble), auquel il ne pourrait être remédié avant la Date de Réalisation.

Les Conditions Suspensives devront toutes être satisfaites à la Date de Réalisation.

Les Conditions Suspensives figurant aux paragraphes (a) à (d) de l'Article 4.1. sont stipulées au bénéfice de l'ensemble des Parties, qui pourront chacune s'en prévaloir, ou y renoncer ensemble par un accord écrit de chacune d'entre elles, y compris postérieurement à sa défaillance (sous réserve dans ce cas que cette renonciation soit effectuée au plus tard à la Date de Réalisation).

La Condition Suspensive figurant au paragraphe (e) de l'Article 4.1. est stipulée au bénéfice de CDC Habitat, qui pourra seule s'en prévaloir, ou y renoncer à sa discrétion et par écrit, y compris postérieurement à sa défaillance (sous réserve dans ce cas que cette renonciation soit effectuée au plus tard à la Date de Réalisation).

Engagements général des Parties en vue de la réalisation des Conditions Suspensives

Les Parties s'engagent, chacune dans la limite de ses pouvoirs respectifs, à faire leurs meilleurs efforts en vue de la levée des Conditions Suspensives visées à l'Article 4.1.1(a) à (d) ci-dessus et s'engagent à cet effet à effectuer toutes démarches nécessaires dès la signature de ce Contrat.

4.2 Engagements de la Ville de Saint-Benoit en vue de la réalisation de la Condition Arrêté

La Ville de Saint-Benoit s'engage à faire en sorte, dans la limite de ses pouvoirs, et autoriser ses représentants au Conseil d'Administration et à l'assemblée générale de la SEMAC afin qu'une assemblée générale extraordinaire de la SEMAC se réunisse dans les meilleurs délais à l'effet de :

- (i) modifier les statuts de la SEMAC afin de tenir compte notamment de la transformation de la SEMAC en SIDOM, sous condition de l'édition de l'arrêté ministériel autorisant la transformation de la SEMAC en SIDOM et approuvant la modification des statuts ; et
- (ii) procéder, sous condition de réalisation de la Transaction, au renouvellement et/ou, à la nomination d'administrateurs de la SEMAC de sorte qu'à la Date de Réalisation, le Conseil d'Administration de la SEMAC sera composé conformément aux dispositions du Pacte d'Actionnaires.

4.3 Responsabilité pour la réalisation de la Condition d'Agrément

La Ville de Saint-Benoit s'engage :

- (i) à demander, ou faire en sorte que ses représentants au sein du Conseil d'Administration de la SEMAC demandent, la convocation du Conseil d'Administration à l'effet de solliciter l'agrément de la cession des Actions Objet de la Promesse conformément aux dispositions statutaires de la SEMAC ;
- (ii) à voter, ou faire en sorte que ses représentants au sein du Conseil d'Administration de la SEMAC votent, en faveur de cet agrément ; et

- (iii) plus généralement, à faire (ou faire en sorte que chaque représentant au sein du Conseil d'Administration de la SEMAC fasse) tous ses meilleurs efforts pour obtenir la réalisation de la Condition d'Agrément dans les meilleurs délais.

4.4 Responsabilité pour la réalisation de la Condition Concurrence

CDC Habitat prépare et s'apprête à déposer auprès de l'Autorité de la Concurrence une pré-notification nécessaire à la réalisation de la Condition Concurrence.

CDC Habitat devra par la suite, dès que l'Autorité de la Concurrence lui aura indiqué que la phase de pré-notification est terminée, déposer une notification définitive auprès de l'Autorité de la concurrence.

CDC Habitat devra, dans les meilleurs délais, fournir toute information complémentaire et/ou tout document qui pourrait être demandé par l'Autorité de la Concurrence, et ce, à l'effet d'obtenir l'Autorisation Concurrence.

La Ville de Saint-Benoit s'engage à coopérer, et à faire ses meilleurs efforts pour que la SEMAC coopère, avec CDC Habitat, sur sa demande, à l'effet de fournir le plus rapidement possible l'aide nécessaire à CDC Habitat et à ses conseils pour effectuer les démarches nécessaires pour obtenir l'Autorisation Concurrence.

CDC Habitat notifiera, le cas échéant, aux autres Parties la réalisation de la Condition Concurrence au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés après en avoir été elle-même informée.

4.5 Responsabilité pour la réalisation de la Condition Ville de Saint-Benoit

La Ville de Saint-Benoit s'engage envers toutes les autres Parties :

- (i) à convoquer un conseil municipal à l'effet de solliciter l'approbation par le conseil municipal de la Transaction, de la transformation de la SEMAC en SIDOM et de l'adoption par la SEMAC du projet de statuts figurant en Annexe 4.1 (b) des présentes ; et
- (ii) plus généralement, à faire tous ses meilleurs efforts pour obtenir la réalisation de la Condition Ville de Saint-Benoit au plus tard, le 30 juin 2023.

La Ville de Saint-Benoit notifiera à CDC Habitat et à la CDC la décision du conseil municipal de la Ville de Saint-Benoit attestant de la réalisation de la Condition Ville de Saint-Benoit au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés après sa survenance.

4.6 Défaut de réalisation des Conditions Suspensives

Si les Conditions Suspensives ne sont pas réalisées, ou réputées réalisées (et à moins que le Bénéficiaire n'y ait expressément renoncé), au plus tard à minuit le 31 décembre 2023 (la « **Date Limite** »), le présent Contrat sera résilié de plein droit, à l'exception des stipulations des Articles 10, 14, 15, 19 et 21 qui resteront en vigueur, et aucune des Parties n'aura de recours à l'encontre des autres Parties sauf en cas de violation par une Partie de ses obligations en vertu du Contrat avant la Date Limite.

5. PRIX DES ACTIONS OBJET DE LA PROMESSE

En cas d'exercice de la Promesse de Vente, le prix pour toutes les Actions Objet de la Promesse (le « **Prix** ») est fixé à un montant global, forfaitaire et définitif de neuf millions treize mille cinq cent trente euros (9.013.530 €).

6. REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

- 6.1** La levée de la Promesse de Vente devra être notifiée par le Bénéficiaire au Promettant (la « **Notification d'Exercice** »), à tout moment pendant la Période d'Exercice.
- 6.2** La Promesse de Vente sera réputée exercée à la date de réception de la lettre remise en main propre ou de première présentation par les services postaux de la Notification d'Exercice (la « **Date d'Exercice** »).
- 6.3** La réalisation de la Promesse de Vente et le transfert de propriété des Actions Objet de la Promesse en faveur du Bénéficiaire interviendront au plus tard le dixième (10^{ème}) Jour Ouvré suivant la Date d'Exercice ou à toute autre date convenue d'un commun accord entre les Parties, et sera matérialisée par la signature du Contrat de Cession des Actions dont le modèle figure en Annexe [6.3] (la date de réalisation de la Promesse de Vente et du transfert de propriété étant désignée la « **Date de Réalisation** »).
- 6.4** Sous ces conditions, la vente sera réputée parfaite à la Date de Réalisation et le Bénéficiaire aura à compter de cette date, la pleine propriété des des Actions Objet de la Promesse, libres de toute Sûreté ainsi que l'ensemble des droits qui leur sont attachés. A cette même date, le Bénéficiaire sera subrogé au Promettant dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Objet de la Promesse,.
- (a) A la Date de Réalisation, le Promettant signera le Contrat de Cession des Actions et remettra notamment au Bénéficiaire:
- i. l'ordre de mouvement portant sur les Actions Objet de la Promesse dûment signé et établi en faveur du Bénéficiaire ;
 - ii. les trois (3) exemplaires originaux du formulaire Cerfa n°2759 relatif à la cession des Actions Objet de la Promesse dûment signés par le Bénéficiaire- .
 - iii. un exemplaire original dûment signé de la décision du conseil municipal emportant réalisation de la Condition Ville de Saint-Benoit;
 - iv. copie des registres de mouvements de titres et les comptes d'actionnaires de la Société, à jour ;
 - v. les lettres de démission des membres du Conseil d'administration de la Société démissionnaires, avec effet à la Date de Réalisation, dont la liste figure en annexe [6.4 (v)];
- (b) A la Date de Réalisation, le Bénéficiaire signera le Contrat Réitératif de Cession des Actions, et :
- i. remettra au Promettant la copie de l'Autorisation Concurrence,

Projet de Promesse unilatérale de vente et contrat de cession

- ii. remettra au Promettant trois (3) exemplaires originaux du formulaire Cerfa n° 2759 relatif à la cession des Actions Objet de la Promesse dûment signés par le Bénéficiaire ;
- iii. paiera le Prix des Actions Objet de la Promesse, par chèque bancaire ou par virement sur un compte bancaire dont les références lui auront préalablement été communiquées par le Promettant.

6.5 A la Date de Réalisation et immédiatement après la Transaction, les Parties signeront le Pacte d'Actionnaires.

6.6 Le Bénéficiaire jouira, à compter de la Date de Réalisation, de tous les droits attachés aux Actions Objet de la Promesse, sans restriction aucune.

6.7 Les opérations visées aux Articles [6.4, et 6.5] seront réputées être réalisées simultanément et aucune d'entre elles ne sera considérée comme étant réalisée, tant que toutes les opérations n'auront pas été réalisées.

7. ENGAGEMENTS

7.1 Engagement du Promettant

Jusqu'à la Date de Réalisation, le Promettant s'engage à ne procéder au transfert d'aucune des Action SEMAC qu'il détient à la date du Contrat ou qu'il viendrait à détenir entre la date du Contrat et la Date de Réalisation.

7.2 Engagements du Promettant relatifs à la gestion de la SEMAC

La Ville de Saint-Benoit s'engage, compte tenu de son pouvoir au sein du Conseil d'Administration et de l'assemblée d'actionnaires de la SEMAC à ce que, à compter de la date de signature du Contrat et jusqu'à la Date de Réalisation, la SEMAC soit gérée selon le cours normal des affaires, de façon similaire aux pratiques antérieures, de façon prudente et raisonnable et selon les pratiques passées, et s'engage, compte-tenu de son pouvoir au sein de la SEMAC à ce que la SEMAC ne prenne aucune des décisions suivantes sans que CDC Habitat n'ait été préalablement associée par tous moyens :

- (i) procéder, directement ou indirectement à toute distribution de résultats ou de réserves ;
- (ii) réduire, rembourser ou amortir son capital ;
- (iii) émettre, exercer, céder, acquérir ou souscrire toute valeur mobilière, titre financier ou tout autre droit donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à toute obligation ou à tout autre titre de créance ;
- (iv) participer à une opération de fusion, scission, apport, recapitalisation, réorganisation, restructuration, transformation, liquidation ou dissolution ;
- (v) acquérir, céder ou aliéner toute activité, branche d'activité ou fonds de commerce ;
- (vi) modifier ses statuts (sauf en application des dispositions du présent Contrat) ;
- (vii) céder, transférer ou disposer de tout actif ou immeuble en dehors du cours normal des affaires ;

- (viii) accorder ou créer une nouvelle sûreté sur les biens ou actifs, ou consentir une garantie, aval ou caution, à chaque fois en dehors du cours normal des affaires;
- (ix) souscrire tout endettement financier ou assimilé en dehors du cours normal des affaires ;
- (x) acquérir un actif d'une valeur individuelle supérieure à 4 000 000 € ;
- (xi) consentir tout prêt ou avance ou engagement hors-bilan à toute personne ;
- (xii) initier ou transiger toute procédure, litige ou réclamation pour une valeur supérieure à 1 500 000 € ;
- (xiii) conclure tout accord relatif à une *joint-venture*, partenariat ou tout accord entraînant une responsabilité indéfinie et/ou solidaire;
- (xiv) procéder à toute augmentation de salaire, attribution de prime ou octroi d'avantages au profit de salariés ou mandataires sociaux, sauf dans la mesure requise pour se conformer aux lois et règlements applicables, aux accords collectifs ou aux contrats de travail applicables ; procéder à la modification de tout accord collectif ;
- (xv) procéder à tout changement dans les méthodes et pratiques comptables ;
- (xvi) s'engager à prendre l'une des décisions visées ci-dessus.

Par dérogation, la SEMAC pourra prendre toute décision visée ci-avant avec l'accord de CDC Habitat (qui ne sera pas refusé déraisonnablement), cet accord étant réputé donné en l'absence de réponse de CDC Habitat dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la Ville de Saint-Benoit lui aura notifié l'intention de la SEMAC de prendre une telle décision.

7.3 Engagements communs aux Parties

Sous réserve des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties s'engage à faire ses meilleurs efforts pour prendre ou faire prendre toutes les mesures nécessaires, dans le respect du droit applicable, pour s'assurer que les conditions et engagements prévus au Contrat soient réalisés.

8. DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE

8.1 Existence - Constitution

Le Bénéficiaire est une société constituée et immatriculée selon le droit français.

8.2 Capacité et autorisations

Le signataire pour le compte du Bénéficiaire dispose de la capacité et des pouvoirs pour valablement engager le Bénéficiaire pour les besoins du Contrat et de tout autre accord ou document conclu en vertu du Contrat et de réaliser les opérations prévues au Contrat, et a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la conclusion du Contrat et l'exécution des opérations qui y sont prévues.

8.3 Absence de violation

La signature et l'exécution par le Bénéficiaire du Contrat et de tout autre accord ou document conclu en vertu du Contrat ne constituent pas, et ne constitueront pas, une violation de, un défaut au titre de, ou un conflit avec, (i) les statuts du Bénéficiaire, ou (ii) un contrat conclu par le Bénéficiaire, (iii) une quelconque réglementation ou (iv) toute décision, ordonnance, injonction, jugement qui lierait le Bénéficiaire.

8.4 Conséquences d'une inexactitude des déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire indemniserà le Promettant pour tout préjudice subi qui résulterait de toute violation ou de toute inexactitude des déclarations et garanties du Bénéficiaire telles que mentionnées au présent Article [8.1 à **Erreur ! Source du renvoi introuvable.8.3**].

9. DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le Promettant :

- (a) a la capacité juridique et le pouvoir de conclure le Contrat (et tout autre accord ou document conclu en vertu du Contrat) et de réaliser les opérations prévues au Contrat ;
- (b) a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la conclusion et l'exécution du Contrat, y compris, s'il est une personne morale, ceux de l'ensemble de ses organes sociaux compétents ;
- (c) a valablement signé et conclu le présent Contrat, lequel constitue un engagement valable le concernant, ayant force obligatoire à son encontre en application de ses stipulations, et que la conclusion du Contrat par lui ou l'exécution de ses obligations à ce titre ne contrevient à aucune loi ni à aucun contrat ou autre obligation à laquelle il est soumis ;
- (d) n'est pas en état de cessation des paiements, faillite personnelle, mise en redressement ou liquidation judiciaire au titre des lois qui lui sont applicables, et qu'il n'a pas demandé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation ou la nomination d'un mandataire ad hoc au titre des lois qui lui sont applicables ; et
- (e) détient valablement en pleine propriété les Actions Objet de la Promesse.

9.1 Conséquences d'une inexactitude des déclarations du Promettant

Le Promettant indemniserà le Bénéficiaire pour tout préjudice subi qui résulterait de toute violation ou de toute inexactitude des déclarations et garanties du Promettant telles que mentionnées au présent Article [9].

10. COMMUNICATION - CONFIDENTIALITE

Toute communication à tout tiers et tout communiqué de presse relatif à la Transaction et/ou au Contrat devra recueillir l'accord conjoint du Vendeur et de l'Acquéreur.

Chaque Partie reconnaît et s'engage à ne divulguer à aucun moment le contenu du Contrat, sans préjudice cependant du respect des obligations légales et réglementaires applicables.

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL022042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

11. SUCCESSEURS ET CESSIONNAIRES

Le Contrat est conclu *intuitu personae*. Par conséquent, aucune Partie ne pourra, sans l'accord préalable écrit du Vendeur et de l'Acquéreur, transférer à un tiers le bénéfice de ses droits ou la charge de ses obligations au titre du Contrat.

12. MODIFICATION DU CONTRAT

Aucune modification du Contrat ne produira d'effet en l'absence d'accord écrit et signé par, ou pour le compte de, chacune des Parties.

13. PAIEMENTS

Tout paiement prévu au Contrat devra être effectué en euros par virement bancaire en fonds immédiatement disponibles sur le compte spécifié à, ou avant, la date d'échéance de paiement.

En cas de défaut ou retard de paiement par une Partie de toute somme due au titre du Contrat ou au titre de tout accord prévu au Contrat, le montant dû par la Partie défaillante ou en retard dans son obligation de paiement sera augmenté des intérêts courus sur la somme due à compter de la date d'exigibilité de cette somme et jusqu'à la date de complet paiement de ladite somme (avant ou après jugement), au taux EONIA augmenté de cinq (5) points.

14. FRAIS - ENREGISTREMENT

Chacune des Parties paiera ses propres frais concernant la présente convention et les opérations qui y sont prévues.

Les droits d'enregistrement dus au titre de la cession des Actions Objet de la Promesse, en cas d'exercice de la Promesse de Vente, seront à la charge du Bénéficiaire.

15. COOPERATION

Chacune des Parties s'engage à signer tout document, à accomplir tous actes et, plus généralement, à faire tout ce qui sera raisonnablement requis par toute autre Partie pour les besoins du transfert des Actions Objet de la Promesse au bénéfice de Bénéficiaire et pour donner son plein effet au Contrat

16. IMPREVISION

Chacune des Parties, professionnel averti, accepte que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre de la Promesse de Vente soit écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil. En conséquence, chacune des Parties reconnaît que la Promesse de Vente ne sera pas susceptible de révision ou de résiliation judiciaire du fait d'un changement de circonstances imprévisible lors de sa conclusion rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

17. EXECUTION FORCEEE

Chaque Partie reconnaît que le présent Contrat est susceptible d'exécution forcée en application de l'article 1221 du Code civil (sans préjudice du droit des autres Parties

d'obtenir réparation en démontrant qu'ils ont subi un préjudice). En outre, par exception à cet article 1221 du Code civil, les Parties pourront toujours poursuivre l'exécution en nature quand bien même il existerait une disproportion manifeste entre son coût pour certaines Parties et son intérêt pour les autres Parties.

18. RENONCIATION

Chaque Partie renonce irrévocablement au bénéfice (i) des dispositions de l'article 1186 du Code civil et s'interdit d'invoquer la caducité du présent Contrat à raison de la disparition, pour quelque raison que ce soit, d'un autre contrat concourant à la réalisation des opérations prévues au présent Contrat et (ii) des dispositions des articles 1190 et 1602 du Code civil.

19. NOTIFICATIONS

Sauf mention contraire figurant au Contrat, toute notification, demande, accord ou autre communication effectuée au titre du Contrat ou visée au Contrat (une Notification) ne sera valablement effectuée qu'à condition d'avoir été adressée conformément aux stipulations du présent Article [19]. Toute Notification devra être faite par écrit, rédigée en français et être transmise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou équivalent pour tout envoi à l'étranger), par lettre remise en main propre contre décharge à la Partie destinataire.

La date à laquelle une Notification sera réputée valablement faite sera celle :

- (a) de sa première présentation chez le destinataire si elle a été adressée par lettre recommandée ou équivalent ;
- (b) de sa remise en mains propres au destinataire si elle a été remise en main propre telle qu'attestée par l'accusé de réception signé par le destinataire.

Une Notification reçue un jour autre qu'un Jour Ouvré, ou après 20h00, sera réputée avoir été reçue le Jour Ouvré suivant.

Les Notifications seront adressées aux adresses figurant en-tête des présentes :

- (a) pour le Bénéficiaire, à l'attention de [●], à l'adresse figurant en-tête du Contrat ;
- (b) pour le Promettant, à l'attention de [●], à l'adresse figurant en-tête du Contrat ;

Chacune des Parties pourra notifier aux autres Parties une nouvelle adresse où les notifications devront être effectuées conformément au présent Article [19].

20. INVALIDITE - PRIMAUTE DU CONTRAT

Le fait que l'une des stipulations du Contrat devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, l'opposabilité, la légalité ou l'applicabilité des autres stipulations du Contrat. Dans ce cas, les Parties négocieront de bonne foi afin de substituer si possible à la stipulation nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable une stipulation licite, correspondant à l'esprit et l'objet de celle-ci.

Le Contrat (y compris les documents auxquels il y est fait référence) représente l'entier et unique accord entre les Parties pour les opérations qu'il vise ~~et prévaudra sur tous les~~

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL022042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

accords, contrats ou déclarations, écrits ou verbaux, conclus ou effectués antérieurement à la date des présentes et relativement au même objet.

21. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La présente convention est soumise au droit français et est soumise à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion.

22. SIGNATURE PAR VOIE ELECTRONIQUE

De convention expresse entre les Parties, le présent Contrat est soumis à signature électronique au moyen du procédé de signature électronique « DocuSign® », conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil.

Conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite dans la mesure où le présent Contrat est établi et sera conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et où le procédé utilisé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable et d'y avoir accès.

Les Parties s'entendent de convention expresse pour désigner Paris (France) comme lieu de signature des présentes, la date de signature des présentes étant réputée être le ____ 2023, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Fait à Paris le ____ 2023, sous le format d'un écrit électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil

Pour le Promettant

Signataire :

Fonction :

Pour le Bénéficiaire

Signataire :

Fonction :

LISTE DES ANNEXES A LA PROMESSE DE VENTE

Annexe (A)	Répartition du capital social de la SEMAC
Annexe [1]	Pacte d'Actionnaires
Annexe 4.1 (b)	Projet de statuts modifiés de la SEMAC
Annexe [4.2 (e)]	Liste des membres du conseil d'administration de la Société démissionnaires
Annexe [6.3]	Modèle de Contrat de Cession des Actions

PROJET

ANNEXE [6.3]

[●] 2023

ACTE REIRATIF DE CESSION DES ACTIONS

Entre :

La Ville de Saint-Benoit

en tant que *Vendeur*

Et :

CDC Habitat

en tant que *Cessionnaire*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- (3) **La ville de Saint-Benoit**, représentée par son maire, monsieur Patrick SELLY, dûment habilité aux fins des présentes;

(le « **Cédant** » ou « **Ville de Saint-Benoit** »)

- (4) **CDC Habitat**, société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France, 75 013 Paris, représentée par madame Anne Sophie GRAVE, sa présidente, dûment habilitée aux fins des présentes ;

(le « **Cessionnaire** » ou « **CDC Habitat** »)

Le Cédant et le Cessionnaire sont ensemble ci-après dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE QUE :

- (A) Aux termes d'un acte conclu le [...], le Cédant a consenti au Cessionnaire une promesse unilatérale de vente (la « **Promesse de Vente** ») portant sur 5834 actions ordinaires de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration, dont le siège social est situé 16 bis Résidence Le Manchy, Rue Leconte de Lisle, 97 470, Saint-Benoit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de La Réunion sous le numéro 380 572 453 (la « **Société** ») 32,91% du capital et des droits de vote de la Société (les « **Actions Cédées** »)
- (B) Aux termes de l'Article [4] de la Promesse de Vente, les Parties ont entendu conditionner le transfert des Actions aux Conditions Suspensives suivantes :
- (a) l'obtention, sans condition ni réserve, de l'Autorisation Concurrence auprès de l'Autorité de la concurrence ;
 - (b) la confirmation par le conseil municipal de la Ville de Saint-Benoit de la Transaction, le principe de la transformation de la SEMAC en SIDOM, et, en conséquence, de l'adoption par la SEMAC du projet de statuts figurant en Annexe 4.1 (b) de la Promesse de Vente ;
 - (c) l'obtention de l'agrément du Conseil d'Administration de la SEMAC à la cession des Actions Cédées ;
 - (d) l'approbation par arrêté ministériel de la transformation de la SEMAC en SIDOM et des statuts modifiés de la SEMAC tels qu'adoptés par l'assemblée générale de la SEMAC ; et
 - (e) absence de survenance, à la Date de Réalisation, d'un fait ou événement affectant de façon significativement défavorable la situation financière ou le patrimoine de la Société (prise dans son ensemble), auquel il ne pourrait être remédié avant la Date de Réalisation.

- (C) En conséquence de la réalisation des Conditions Suspensives sus-énoncées, les Parties sont convenues de conclure le présent contrat de cession des Actions de la Société (le « **Contrat de Cession des Actions** »).

SUR CE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS

Les termes et expressions en majuscules utilisés dans le présent acte ont la même signification que dans la Promesse de Vente sous réserve de toute autre définition qui leur est attribuée au présent Article, étant précisé que les termes « Article » et « Annexe » renvoient aux Articles et Annexes des présentes, sauf s'il en est stipulé autrement.

Contrat de Cession des Actions	a le sens défini au préambule (C) ;
Actions Cédées	a le sens défini au préambule (A) ;
Annexes	désigne les annexes au Contrat de Cession des Actions
Comptes de Référence	signifie le bilan de la Société au 31 décembre 2022. Une copie des Comptes de Référence figure en Annexe [5.1.5] ;
Contrat	Désigne le présent Contrat de Cession des Actions, en ce compris le Préambule, et ses Annexes ;
Déclarations	a le sens défini à l'Article [6] ;
Délai de Réponse	a le sens défini à l'Article [6] ;
Dommage	signifie tout préjudice, coût, charge, perte (y compris perte de valeur) ou dommage subi par CDC Habitat ou par la SEMAC ou Filiale (y compris frais de justice et honoraires raisonnables d'avocat et de conseil), qui n'aurait pas été subi ou supporté si chaque Déclaration avait été exacte, sincère et complète, à la Date de Réalisation ou à toute autre date visée, le cas échéant, à l'Article 11 ;
Immeuble(s)	désigne les actifs immobiliers détenus par la Société ;
Immeubles en Pleine Propriété	a le sens défini à l'Article [5.1.5 (a)];
Impôt	désigne tout impôt direct ou indirect ainsi que tout droit, taxe, prélèvement, retenue, contribution, charge, redevance ou cotisation de nature fiscale, direct ou indirect, dont la Société est redevable, à titre principal ou à titre solidaire ou au titre d'un engagement contractuel, incluant notamment, mais sans limitation, l'impôt sur les sociétés, les retenues à la source, les droits indirects, les impôts locaux, la taxe sur la valeur ajoutée,

Projet de Promesse unilatérale de vente et contrat de cession

les droits d'enregistrement ou de timbre, la taxe de publicité foncière et toutes autres taxes immobilières, la contribution de sécurité immobilière ou tout salaire du bureau des hypothèques auquel elle se substituerait, quelle que soit la base de recouvrement du montant dû ou l'entité responsable du recouvrement dudit montant ou le statut de l'entité au nom de laquelle ces montants sont collectés, et plus généralement, tous intérêts, amendes, pénalités et autres charges relatives aux Impôts ainsi définis ;

Notification de Réclamation	a le sens défini à l'Article [6] ;
Parties	a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties du présent Contrat de Cession des Actions ;
Plafond	a le sens défini à l'Article [6] ;
Préambule	désigne les paragraphes A, B, C formant le préambule du Contrat de Cession des Actions
Prix	a le sens défini à l'Article [2] ;
Promesse de Vente	a le sens défini au préambule (A) ;
Réclamation	a le sens défini à l'Article [6] ;
Réglementation Fiscale	désigne toute loi, décret, ordonnance ou autres textes opposables à la Société en matière fiscale ;
Société ou SEMAC	a le sens défini au préambule (A) ;

2. CESSION DES ACTIONS

Le Cédant cède ce jour les Actions Cédées, dont il déclare être pleinement propriétaire, au Cessionnaire qui l'accepte, le Cessionnaire faisant son affaire personnelle et à ses frais de toutes formalités (enregistrement ou publication) requises par les lois et règlements applicables et ce, dans les meilleurs délais suivant la signature du Contrat de Cession des Actions.

Le prix de la totalité des Actions Cédées est fixé à un montant global, forfaitaire et définitif de neuf millions treize mille cinq cent trente euros (9.013.530 €) (le « **Prix** »).

Le Prix est payé intégralement à la date de signature du Contrat de Cession des Actions par le Cessionnaire au Cédant.

3. MODALITES DE LA CESSION DES ACTIONS

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL022042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Les Parties conviennent que le présent du Contrat de Cession des Actions a été conclu aux seules fins de constater la réalisation des Conditions Suspensives, de réitérer et compléter les déclarations stipulées dans la Promesse de vente, et de stipuler des engagements de garantie du Cédant en faveur du Cessionnaire conformément aux stipulations de l'Article [5].

4. REALISATION DE LA CESSION DES ACTIONS

4.1 Ce jour, le Cessionnaire a remis au Cédant les documents suivants :

- (a) remet au Cédant la copie de l'Autorisation Concurrence ;
- (b) paye le Prix de Cession conformément aux stipulations des Articles [6.4] et [13] de la Promesse de Vente ;
- (c) remet au Cédant trois (3) exemplaires originaux du formulaire Cerfa n° 2759 relatif à la cession des Actions Cédées dûment signés par le Bénéficiaire ;

4.2 Ce jour, le Cédant a remis au Cessionnaire les documents suivants :

- (a) l'ordre de mouvement portant cession des Actions Cédées, dûment remplis, datés et signés par le Cédant ;
- (b) trois (3) exemplaires originaux du formulaire Cerfa n° 2759 relatif à la cession par le Promettant des Actions Cédées, dûment remplis, datés et signés ;
- (c) un exemplaire original dûment signé de la décision du conseil municipal emportant réalisation de la Condition Ville de Saint-Benoit;
- (d) la copie des registres de mouvements de titres et les comptes d'actionnaires de la Société, à jour ; et
- (e) les lettres de démission des personnes dont le nom figure en Annexe [4.2 (e)], prenant effet ce jour ;

4.3 Les Parties signent ce jour le Pacte d'Actionnaires.

5. REITERATION DE L'ENSEMBLE DES DECLARATIONS STIPULEES DANS LA PROMESSE DE VENTE - DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES DU CEDANT

Le Cédant et le Cessionnaire réitèrent à l'identique l'ensemble des déclarations stipulées dans la Promesse de vente, et en particulier les déclarations stipulées aux articles [8] et [9] de la Promesse de vente.

Par ailleurs, le Cédant déclare et garantit au Cessionnaire que les déclarations figurant au présent Article (ensemble avec les déclarations stipulées à l'Article [9] de la Promesse de vente les (« Déclarations ») sont exactes et sincères à la date de signature des présentes (ou à toute autre date autrement visée).

5.1 Déclarations relatives à la Société

5.1.1 Constitution - Existence - Fonctionnement

Projet de Promesse unilatérale de vente et contrat de cession

- (a) La Société est une société d'économie mixte dont le siège social est situé _____, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ____ sous le numéro _____. Elle a été régulièrement constituée et existe conformément aux lois et règlements en vigueur en France.
- (b) Les formalités de publicité nécessaires consécutivement aux décisions prises par les organes de la Société ont été effectuées conformément à la réglementation applicable (à l'exclusion des décisions prises à la date des présentes).
- (c) La Société ne fait pas l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce régissant la prévention ou le traitement des difficultés des entreprises (ou de toute procédure similaire), ou d'une décision de liquidation et il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de motif justifiant que la Société fasse l'objet d'une telle procédure. La Société ne fait pas l'objet d'une demande en nullité ou en dissolution.
- (d) À l'exception des décisions des actionnaires de la Société adoptées à la date des présentes, les registres, livres et documents sociaux de la Société sont à jour.

5.1.2 Activité de la Société

Les activités de la Société ont été et sont conformes à l'objet social mentionné dans ses statuts.

5.1.3 Capital Social

- (a) Les Actions Cédées ont été valablement émises et sont entièrement libérées, de même catégorie.
- (b) La Société n'a émis aucun droit, titre représentatif de leur capital autre que les actions composant son capital social respectif et donnant accès directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, aux droits de vote, au capital et/ou aux bénéfices, et/ou aux réserves de la Société.
- (c) La répartition du capital de la Société est telle qu'indiquée en **Annexe A**.
- (d) Les Actions Cédées sont librement cessibles dans les conditions prévues aux statuts de la Société et ne font l'objet d'aucune option, promesse, droit de préemption, démembrement, accord, stipulation ou restriction de quelque nature que ce soit tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits pécuniaires ou non pécuniaires qui y sont attachés, à l'exception des dispositions statutaires.
- (e) La Société n'a pas pris l'engagement de permettre de nouvelles souscriptions d'actions et n'a pas pris l'engagement d'augmenter son capital social (y compris par voie d'option, de conversion, d'échange ou par tout autre moyen).
- (f) Il n'existe pas de pacte d'associés ou de conventions liant les actionnaires antérieurs avec des tiers relativement à la Société, à l'exception de ce qui figure en Annexe **[5.1.3 (f)]**.

5.1.4 Participations

Projet de Promesse unilatérale de vente et contrat de cession

- (a) La Société n'a jamais eu et n'a pas de filiale ou participation dans une quelconque autre entité, à l'exception des filiales et participations dont la liste figure en Annexe [5.1.4 (a)].
- (b) La Société n'a exercé et n'exerce de fonction de mandataire social et/ou dirigeant de droit ou de fait dans une société ou entité tierce à l'exception de celles dont la liste figure en Annexe [5.1.4 (b)].
- (c) La Société n'a été partie et n'est partie à une convention entraînant à leur charge une responsabilité illimitée, solidaire ou non, ou une obligation de garantie ou d'indemnisation illimitée.

5.1.5 Documents comptables

- (a) Les registres et documents comptables de la Société ont été tenus conformément à la législation en vigueur, ont été régulièrement approuvés, et reflètent fidèlement les opérations qui y sont mentionnées.
- (b) Les Comptes de Référence, dont une copie figure en Annexe [5.1.5] sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle de la situation financière, du patrimoine et du résultat de la Société à leur date d'établissement.

5.1.6 Prêts

- (a) La Société ne bénéficie d'aucun prêt ou concours financier autres que ceux apparaissant dans les Comptes de Référence.
- (b) La Société n'a consenti aucun prêt ou avance autre qu'apparaissant dans les Comptes de Référence.

5.1.7 Impôts et taxes

- (a) La Société est à jour de ses obligations fiscales. L'assiette et le montant des Impôts dont la Société a été, reste ou sera redevable ont toujours été déterminés en conformité avec la Réglementation Fiscale.
- (b) La Société a payé, dans les délais prévus par la Réglementation Fiscale et auprès des autorités compétentes, tous les Impôts à sa charge ou a constitué des provisions suffisantes pour faire face au paiement desdites sommes.
- (c) À la date des présentes, la Société n'est pas sujette à un contrôle fiscal, n'a pas reçu d'avis de vérification de comptabilité, de demande de renseignement, ou de proposition de rectification de la part d'une autorité administrative en matière fiscale ou sociale et n'a pas été informée de manière écrite par une autorité administrative de son intention de procéder à un contrôle ou à une proposition de rectification quelconque.

5.1.8 Litiges

- (a) La Société n'est engagée dans aucun procès, recours administratif ou judiciaire, contentieux, enquête administrative ou arbitrage à l'exception de ce qui figure en Annexe [5.2.8].

5.1.9 Respect des lois et règlements

- (a) La Société exerce, et a toujours exercé, ses activités à tous égards significatifs conformément aux lois et règlements applicables (en particulier des dispositions impératives du Code de la Construction et de l'Habitation) et s'est conformée à toute décision ou injonction rendue à son endroit par une autorité ou un tribunal arbitral
- (b) La Société n'est tenue de procéder à aucun investissement de plus de [•] € afin de se conformer aux dispositions essentielles des lois et règlements applicables ou à toute décision ou injonction rendue à son endroit par une autorité ou un tribunal arbitral.

5.2 Déclarations relatives aux salariés

- (a) La liste des salariés de la Société figure en Annexe [5.2 (a)].
- (b) Le niveau de rémunération et des avantages des salariés et les autres termes régissant les relations entre ceux-ci et la Société n'a pas fait l'objet de modification significative hors du cours normal des affaires depuis la date de clôture des Comptes de Référence.
- (c) La Société ne fait pas fait l'objet et n'a fait l'objet au cours des deux (2) dernières années d'un conflit collectif significatif.

5.3 Déclarations relatives aux contrats en cours

5.3.1 Tous les contrats significatifs au regard de l'activité de la Société par lesquels la Société est liée ou dont la Société bénéficie ont été régulièrement conclus, engagent valablement leurs parties conformément à leurs termes et ne contreviennent pas aux dispositions essentielles des lois et règlements. La Société respecte et a respecté à tous égards significatifs ses obligations au titre de ces contrats.

5.3.2 Il n'existe pas de convention ou engagement par lequel la Société est liée ou dont elle bénéficie et :

- (a) qui contient des clauses restreignant la liberté de la Société d'exercer ses activités, en particulier de non-concurrence ou d'exclusivité,
- (b) qui est relatif à une opération d'acquisition ou de cession d'actifs ou de titres, à une fusion ou à toute autre opération de rapprochement d'entreprises et à raison duquel il subsiste des obligations au titre de déclarations, garanties, indemnisations spécifiques ou autres engagements (y compris des engagements relatifs au paiement du prix),
- (c) qui est relatif à une opération de joint-venture ou un partenariat ou implique un partage de revenus ou de résultats ou une rémunération calculée par référence aux revenus ou aux résultats de la Société,

- (d) qui consiste en un pacte d'actionnaires ou convention similaire régissant la gouvernance d'une personne ou l'émission ou la cession de Titres d'une personne, ou
- (e) dont les termes ne seraient pas cohérents avec le présent Contrat ou son exécution, ou entraînant pour la Société des conséquences négatives à raison du Contrat ou de son exécution.

5.4 Déclarations relatives aux engagements hors bilan

L'ensemble des engagements hors bilan de la Société à la date des présentes figurent en annexe aux Comptes de Référence.

5.5 Déclarations relatives aux Immeubles

5.5.1 Propriété - Servitudes - Situation hypothécaire

- (a) La SEMAC détient (directement ou indirectement au travers des Filiales) en pleine propriété tous les biens immobiliers qui figurent à l'actif de ses comptes sociaux et qui génèrent des loyers à son profit à la Date de Réalisation, (à la seule exception des biens immobiliers objet des baux emphytéotiques ou des baux à constructions dont la liste exhaustive figure à l'Annexe 5.5.1 (b)), (les « **Immeubles en Pleine Propriété** »), et la SEMAC (ou Filiale concernée) a un titre de propriété valide sur chacun des Immeubles en Pleine Propriété, dont elle a seule la pleine et entière propriété, et son origine de propriété est régulière, incommutable et couvre une période au moins trentenaire.

S'agissant des Immeubles en Pleine Propriété concernés, ils ont fait l'objet de procédures régulières de désaffectation et déclassement du domaine public préalablement à leur mutation.

- (b) La SEMAC est bénéficiaire (directement ou indirectement au travers des Filiales) des droits réels en vertu de baux emphytéotiques et baux à construction sur les biens immobiliers dont la liste exhaustive figure à l'Annexe 5.5.1 (b), et la SEMAC (ou Filiale) dispose d'un droit réel valide en vertu de baux emphytéotiques et baux à construction en vigueur, n'a pas reçu de congé du bailleur et n'a délivré aucun congé au bailleur et a respecté les obligations mises à sa charge au titre des baux emphytéotiques et baux à construction, de sorte que les baux n'ont pas fait l'objet d'une quelconque résolution ou caducité ou ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une résolution ou caducité.
- (c) La SEMAC est bénéficiaire (directement ou indirectement au travers des Filiales) de promesses de vente lui permettant à terme de devenir propriétaire des actifs immobiliers dont la liste figure à l'Annexe 5.5.1 (c), et la SEMAC (ou Filiale) est bénéficiaire desdites promesses de vente en vigueur, lui donnant vocation à devenir propriétaire des actifs immobiliers objets desdites promesses, les promesses de vente étant en cours de validité et n'ayant pas fait l'objet d'une

quelconque résolution ou caducité et n'étant pas susceptibles de faire l'objet d'une résolution ou caducité.

- (d) A l'exception des privilèges et hypothèques de nature légale ou réglementaire ou consentis en garantie de prêts ou de concours bancaires souscrits par la SEMAC (ou des Filiales) dans le cours normal de ses affaires, les immeubles visées ci-avant aux alinéas (a), (b) et (c) (ensemble les « **Immeubles** »), ne sont grevés, du chef de leurs propriétaires respectifs et des précédents propriétaires, d'aucune sûreté réelle ou personnelle (notamment toute hypothèque, privilège de prêteur de deniers, gage, nantissement, pacte comissoire) ni commandement de saisie en faveur d'un tiers.
- (e) La SEMAC (ou Filiale) n'a pas conférée sur les Immeubles dont elle est propriétaires de concession, quelle qu'en soit la forme, ni n'ont consenti un droit d'occupation ou un bail susceptible de conférer des droits réels à des tiers et les Immeubles ne font l'objet d'aucune promesse d'affectation hypothécaire ni d'aucun pacte de préférence, promesse de vente (dans le cadre d'un crédit-bail ou autre) ou autre droit similaire en faveur d'un tiers, publié ou non au fichier immobilier.
- (f) Les Immeubles sont libres de toute action en révocation, rescision pour cause de lésion, résolution ou annulation, rétrocession ou revendication ; ils ne font l'objet d'aucune action, mesure préalable à une procédure quelconque (expropriation, réquisition, séquestre, confiscation, empêchement quelconque ou autre) entreprise, ni d'aucun empêchement, visant ou pouvant conduire à priver la SEMAC (ou Filiale) (i) de la propriété de tout ou partie des Immeubles ou (ii) de la faculté de les exploiter, ou les louer librement, conformément à leur usage et à leur destination.

5.5.2 Travaux

- (a) Depuis dix (10) ans, la société n'a effectué ni autorisé aucuns travaux nécessitant une autorisation administrative qui n'ait été préalablement obtenue.
- (b) La société n'a reçu, de la part d'une autorité administrative ou judiciaire, aucune notification ou mise en demeure concernant une éventuelle non-conformité d'un Immeuble aux lois, règlements et autorisations applicables aux Immeubles, à l'exception de ceux figurant en Annexe **[5.5.2]**.

5.5.3 Sinistres

La Société a régulièrement déclaré les sinistres intervenus sur les Immeubles, suivi avec diligence les procédures y relatives et n'a renoncé à aucun droit ou indemnisation y afférent.

5.6 Gestion depuis le 1er janvier 2023

Depuis le 1^{er} janvier 2023 (inclus) jusqu'à la date du présent Contrat (incluse), la SEMAC et ses Filiales ont été gérées raisonnablement selon le cours normal de ses affaires, de façon similaire aux pratiques antérieures.

6. INDEMNISATION

6.1 Garantie

La Ville de Saint-Benoit s'engage à indemniser CDC Habitat, dans les conditions et sous les limites du présent Article, du montant de tout Dommage dans le cas où une Déclaration serait inexacte, incomplète ou non sincère.

L'obligation d'indemnisation du Cédant au titre du Contrat ne pourra en aucun cas excéder un montant égal à vingt pour cent (20%) du Prix de Cession qu'il aura perçu (le « **Plafond** »).

Par exception, les Dommages résultant d'une Déclaration inexacte, incomplète ou non sincère au titre de l'Article [9 (f)] relatif à la propriété des Actions Cédées, et/ou de l'article [5.5.1]. « Propriété - Servitudes - Situation hypothécaire » seront exclus du calcul du Plafond, et pourront donner lieu à une obligation d'indemnisation dont le montant sera limité à cent pour cent (100%) du Prix de Cession[SB1].

Conformément à l'article 2 de la Promesse de Vente, les Parties pourront s'accorder à réduire ce pourcentage si la vérification matérielle de l'exactitude des déclarations relatives à la Société le justifie.

Pour les besoins comptables et fiscaux, tout paiement fait au titre d'un Dommage sera traité comme une réduction du Prix de Cession.

6.2 Notifications de Réclamation

- i. Lorsque CDC Habitat estime être en droit de présenter une réclamation au titre de la garantie visée à l'Article [6.1] (une « **Réclamation** »), elle adressera à la Ville de Saint-Benoit une notification écrite (une « **Notification de Réclamation** ») contenant :
 - a) un exposé raisonnablement détaillé des éléments ou événements justifiant la Réclamation, assorti de la référence aux stipulations du Contrat pertinentes ;
 - b) les pièces justificatives en sa possession et propres à établir le bien-fondé de la Réclamation ; et
 - c) le montant, exact ou estimé, du Dommage, l'estimation du Dommage ne préjudiciant pas du montant final du Dommage. Si la Réclamation ne contient pas le montant du paiement réclamé par CDC Habitat au titre de cette Réclamation ou ne contient qu'une estimation du Dommage, CDC Habitat aura la faculté de notifier une ou plusieurs réclamations complémentaires une fois que le montant du Dommage sera connu (en totalité ou partiellement).
- ii. La garantie visée au présent Article [6.1] ne pourra être mise en œuvre et la Ville de Saint-Benoit ne sera donc tenue d'indemniser CDC Habitat que si le montant unitaire de chaque Réclamation formulée en vertu de ladite garantie excède la somme de cinq mille euros (5.000 €), à l'exception des séries d'événements de même nature qui seraient alors pris en compte pour leur montant cumulé pour autant que la série d'événements excède la somme de cinq mille euros (5.000 €).
- iii. L'acceptation ou la contestation par la Ville de Saint-Benoit de la Réclamation devra être formulée par écrit à CDC Habitat avant l'expiration d'un **délai de soixante (60) Jours**

Accusé de réception en préfecture
974-219740107-20230408-DEL022042023-DE
Date de réception préfecture : 21/04/2023

Ouvrés à compter de la réception de la Notification de Réclamation (le « **Délai de Réponse** »), faute de quoi elle sera réputée avoir accepté la Réclamation concernée. En cas de contestation par la Ville de Saint-Benoit du bien-fondé de la Réclamation et/ou du montant estimé du Dommage, elle devra indiquer les motifs pour lesquels elle conteste ladite Réclamation.

- iv. Si, dans le Délai de Réponse, la Ville de Saint-Benoit rejette ou conteste la Réclamation, la Ville de Saint-Benoit et CDC Habitat devront de bonne foi tenter de parvenir à un accord sur le bien-fondé de cette Réclamation et sur le montant de la réduction du Prix de Cession correspondant, le cas échéant. Si un tel accord ne peut être obtenu après des négociations conduites pendant une période de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de l'expiration du Délai de Réponse, le litige sera résolu conformément aux stipulations de l'Article 17 de la Promesse de Vente.
- v. Aucune Réclamation ne sera plus recevable si elle est adressée par CDC Habitat postérieurement au dernier jour du 30^{ème} mois suivant la Date de Réalisation.

7. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

La présente convention est soumise au droit français et est soumise à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion.

8. SIGNATURE PAR VOIE ELECTRONIQUE

De convention expresse entre les Parties, le présent Contrat est soumis à signature électronique au moyen du procédé de signature électronique « DocuSign® », conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil.

Conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite dans la mesure où le présent Contrat est établi et sera conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et où le procédé utilisé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable et d'y avoir accès.

Les Parties s'entendent de convention expresse pour désigner Paris (France) comme lieu de signature des présentes, la date de signature des présentes étant réputée être le 2023, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Fait à Paris le ____ 2023, sous le format d'un écrit électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil

Pour le Cédant

Signataire :

Fonction :

Pour le Cessionnaire

Signataire :

Fonction :

PROJET

LISTE DES ANNEXES A L'ACTE REITERATIF DE CESSION

Annexe (A)	Répartition du capital social de la SEMAC à la Date de Réalisation
Annexe [4.2 (e)]	Liste des membres du conseil d'administration de la Société démissionnaires
Annexe [5.1.3 (f)]	Pacte d'associés ou conventions liant les actionnaires antérieurs avec des tiers relativement à la Société
Annexe [5.1.4 (a)]	Liste des filiales et participations détenues par la Société à la Date de Réalisation
Annexe [5.1.5]	Comptes de Référence
Annexe [5.2.(a)]	Liste des salariés de la Société à la Date de Réalisation
Annexe [5.2.4 (b)]	Liste des fonctions de mandataire social et/ou dirigeant de droit ou de fait exercées par la Société à la Date de Réalisation
Annexe [5.2.8]	Exceptions énumérées par la Société au titre des déclarations figurant à l'article 10.2.8 (Litiges)
Annexe [5.5.1 (b)]	Liste exhaustive des droits réels en vertu de baux emphytéotiques et baux à construction sur les biens immobiliers dont bénéficie la Société (ou Filiale) à la Date de Réalisation
Annexe [5.5.1 (c)]	Liste exhaustive des promesses de vente permettant à terme à la Société (ou Filiale) de devenir propriétaire des actifs immobiliers à la Date de Réalisation
Annexe [5.5.2]	Liste des notifications ou mises en demeure concernant une éventuelle non-conformité d'un Immeuble aux lois, règlements et autorisations applicables aux Immeubles, reçues par la Société à la Date de Réalisation