



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/10/14

Reçu en Préfecture le : 30/10/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 octobre 2014**  
**D-2014/576**

***Aujourd'hui 27 octobre 2014, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRES, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Ana maria TORRES, Madame Constance MOLLAT

**SAEML BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT.  
Création d'une filiale pour réaliser la  
ZAC Bastide-Niel. Décision. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Niel s'étend sur un périmètre de 35 hectares, sur des friches ferroviaires et militaires, dans le quartier Bastide.

Le projet urbain de la ZAC Niel répond aux enjeux suivants : la conservation de la mémoire lors de la transformation et la réappropriation des friches, la garantie d'une réelle mixité d'usages et d'occupations mais également la réalisation d'un quartier dense, durable et accessible à tous.

Ce projet urbain se traduit par les orientations urbaines suivantes :

- **Une programmation mixte** : Bastide Niel a vocation à devenir un quartier mixte , développant environ 3 300 logements (soit 265 010 m<sup>2</sup> SHON), une centralité commerciale de destination (25 000 m<sup>2</sup> de commerces), une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique (soit 30 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 15 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités), soit un programme de construction s'élevant à 395 000 m<sup>2</sup> de SHON,
- **Le développement d'un éco quartier** marqué par des ambitions fortes en termes de mobilité (promouvoir les déplacements doux et réduction de la part modale de la voiture à 20 %) et de desserte énergétique (réseau de chaleur, couverture des toits et façades exposés au sud de panneaux solaires, développement d'une centrale photovoltaïque)
- **Un plan masse s'appuyant sur l'existant** et sur les traces : le projet se développe ainsi suivant la trame bâtie mais également des infrastructures ferroviaires existantes,

- Une déclinaison du projet urbain se fondant sur **le concept de « ville intime »**, réinterprétation contemporaine de la ville ancienne, se traduisant par :
  - des voies présentant un dimensionnement a minima, permettant de privilégier les circulations douces par l'instauration de zones de rencontres (vitesse limitée à 20 km/heure), de sens uniques, l'absence de stationnement sur l'espace public,
  - un traitement unique des espaces publics minéraux, « la plaque », permettant de conforter l'identité urbaine du site et de privilégier les déplacements piétons et cyclistes,
  - un maillage de transports en commun performant permettant de desservir l'ensemble du site,
  - un projet architectural de 144 îlots développant des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes qui seront développés.

Le groupement BMA-Domofrance-Aquitanis, concessionnaire désigné par la CUB par délibération en date du 23 mai 2014, a été chargé des missions suivantes :

- Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;
- Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau...) ;
- Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;
- Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, projetés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;
- D'une façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au dossier de réalisation en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Verser toute participation à des équipements publics dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;
- Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux ;
- Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de création. ¶ ce titre, l'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 20% du programme global de construction. En outre, il pourra notamment les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction ;
- Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;
- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace sur le projet urbain ;
- Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis à vis de la CUB ;
- Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics, après achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
- Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment :
  - La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
  - Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

A cette fin, BMA souhaite créer une filiale (société par actions simplifiée) dédiée réunissant BMA (51%), Domofrance (24,5 %) et Aquitanis (24,5 %). Cette décision sera soumise au prochain conseil d'administration de BMA.

L'article 2 des statuts joints à la présente délibération détaille l'objet de la société.

Cette dernière sera dotée à sa constitution de 2 000 000 euros d'apports, répartis comme suit :

- BMA : 1 020 000 euros
- Aquitanis : 490 000 euros
- Domofrance : 490 000 euros

Cette opération nécessite une autorisation préalable de notre conseil, en application de l'article L 1524-5 du CGCT, qui dispose : « *Toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration* ».

La Ville de Bordeaux détient 43,75 % du capital de BMA.

C'est pourquoi je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser cette création, autoriser la prise de participation de BMA dans cette nouvelle filiale et autoriser le Maire ou son représentant à signer tous documents correspondants.

### **ADOpte A L'UNANIMITE**

Non Participation au Vote de Mme Emilie KUZIEW, Mme Elizabeth TOUTON, Mr Alain DUPOUY, Mr Josy REIFFERS, Mr Michel DUCHENE et Mme Emmanuelle AJON

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 octobre 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

**SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL**

Société par actions simplifiée en formation  
au capital de deux millions d'euros  
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

**STATUTS**

(Acte constitutif)

PROJET

## SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL

Société par actions simplifiée en formation  
au capital de 2.000.000 euros  
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

### STATUTS

#### Les soussignées :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

*Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de BMA en date du 10 juin 2014.*

- **Aquitanis**, Office public de l'Habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

*Représentée par Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration d'aquitanis en date du 13 juin 2014.*

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

*Représentée par Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de Domofrance en date du 24 juin 2014.*

Ont décidé de constituer une société par actions simplifiée et ont adopté les statuts de la société par actions simplifiée, ci-après la « Société », tels que détaillés ci-dessous :

#### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé une société par actions simplifiée par les soussignées, seules propriétaires des actions ci-après désignées et par ceux qui le deviendront, régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

#### **Article 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- l'étude et la mise en œuvre de tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel » créée par la délibération n°2009/0453 du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 10 juillet 2009, et ce, dans le cadre d'un contrat de concession consenti par la Communauté Urbaine de Bordeaux à la Société.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la « ZAC Bastide Niel », la Société sera notamment en charge des missions suivantes visées par le traité de concession :

- Finaliser le dossier de réalisation et réaliser les études complémentaires préalables à la phase de réalisation de la ZAC Bastide NIEL (études de sol, plan de gestion de la pollution, dossier loi sur l'eau...) en vue de l'approbation de celui-ci par les instances communautaires ;
- Mener les procédures nécessitant l'obtention des autorisations administratives (enquêtes publiques, dossier au titre de la loi sur l'eau...) ;
- Acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, et assurer leur mise au propre ;
- Assurer la conservation des bâtiments existants, les mettre en état afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et le cas échéant, démolir les bâtiments existants lorsque la démolition est strictement nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Veiller à assurer la préservation et l'entretien du site en matière de propreté (nettoyage régulier et évacuation des dépôts sauvages), de cadre de vie et de sécurité des personnes et des biens ;
- Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs, projetés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ainsi que la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et de toute mission nécessaire à leur exécution ;
- D'une façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au dossier de réalisation en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Verser toute participation à des équipements publics dits « d'intérêt général » au prorata des besoins générés par la ZAC ;
- Céder les charges foncières après consultation d'opérateurs sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain approuvé par la CUB, sauf pour les programmes de logements conventionnés sociaux ;
- Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la CUB et tel que prévu au dossier de création. À ce titre, l'aménageur pourra attribuer lui-même, sans mise en concurrence préalable, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés ; 20% du programme global de construction. En outre, il pourra notamment les céder, en partie ou en totalité, à ses associés agissant en tant que maître d'ouvrage desdits droits à construire, à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction ;
- Mobiliser les financements nécessaires et les plus appropriés et solliciter des subventions dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier ;



- Mettre en œuvre une stratégie de promotion et de communication efficace sur le projet urbain ;
  - Mettre en place des outils de pilotage, de management et de reporting vis à vis de la CUB ;
  - Remettre à la CUB et à la Ville les équipements publics, au fur et à mesure de leur achèvement, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
  - Assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ; établir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
  - Assurer la gestion et la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de l'opération en assurant notamment :
    - ⤴ La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments de programme de l'opération,
    - ⤴ Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
    - ⤴ Les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
    - ⤴ En tout temps, une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
  - Faire ses meilleurs efforts pour:
    - ⤴ Favoriser l'accession à la propriété de propriétaires-occupants et mettre en place un outil de suivi sur cette problématique,
    - ⤴ Privilégier une offre de logements en accession libres dont le prix de vente se situe dans la moyenne basse de l'agglomération.
- De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux destinés à la vente ou à la location ;
  - De procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'occupation, y compris d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
  - De procéder à l'étude et à la réalisation d'équipements publics, de gérer par voie affermage, régie intéressée ou sous toute autre forme les équipements publics susceptibles d'une exploitation commerciale ;
  - D'effectuer tout acte de communication et d'études ;
  - Le tout, directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de conclusion de conventions de prestations de services, de contrats, de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en Gérance de tous biens ou droits ou autrement ;
  - Et généralement, toutes opérations, affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus relatés ou qui serait de nature à les faciliter, les favoriser ou les développer.

### **Article 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : **SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera

précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S.", de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification de la Société au répertoire des entreprises, et du lieu d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **Article 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé :

38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux.

Le transfert du siège social peut intervenir sur simple décision du Président sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine délibération de la collectivité des associés statuant dans les conditions d'adoption des décisions ordinaires. Le Président est, alors, également habilité à modifier les statuts en conséquence.

#### **Article 5 - DUREE**

La Société est constituée pour une durée de vingt (20) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

#### **Article 6 - APPORTS**

Lors de la constitution, les soussignées associées ont fait apport des sommes en numéraire suivantes :

- BMA, la somme de un million vingt mille euros, ci	1.020.000 euros
- Aquitanis, la somme de quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
- Domofrance, la somme quatre cent quatre-vingt-dix mille euros, ci	490.000 euros
	-----
Soit un total de deux millions d'euros, ci	2.000.000 euros

correspondant au montant du capital social et à deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité ainsi qu'il résulte du certificat établi par la  
la  
située à [●], dépositaire des fonds.

Ladite somme, soit deux millions (2.000.000) euros, a été régulièrement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

#### **Article 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de deux millions (2.000.000 €) euros.

Il est divisé en deux cent mille (200.000) actions de dix (10) euros de valeur nominale chacune, libérées de la totalité de leur montant.

#### **Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

L'augmentation de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés ou d'une tierce personne, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

La réduction de capital est décidée sur le rapport du Président, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Elle pourra avoir lieu notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiels des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi. En aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal au minimum légal, à moins que la Société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### **Article 9 - LIBERATION DES ACTIONS**

En cas d'augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq (5) ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

#### **Article 10 - FORME DES ACTIONS**

Les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en compte selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A la demande d'un associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

### **Article 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

Chaque action donne le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quelle qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

### **Article 12 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS**

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Sauf convention contraire notifiée à la Société par l'usufruitier et le nu-propiétaire, l'usufruitier d'action représente valablement le nu-propiétaire à l'égard de la Société. Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

### **Article 13 - TRANSMISSION DES TITRES**

**13.1** Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

**13.2** La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom des associés titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social. La transmission des

actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

**13.3** Pour les besoins des présentes, il est précisé que :

Titre désigne:

- toute valeur mobilière ou instrument financier représentatifs, à quelque moment que ce soit, d'une quotité du capital social de la Société ou donnant droit, d'une façon immédiate ou différée, par voie de conversion, d'échange, de remboursement, d'exercice d'un bon ou de quelque manière que ce soit, à l'attribution ou à l'échange ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité du capital social ou de droits de vote aux assemblées ;
- tout droit d'attribution ou de souscription à une valeur mobilière ou un instrument financier, tel que détaillé ci-dessus ;
- et, plus généralement, toute valeur mobilière ou instrument financier émis par la Société et donnant accès -de manière immédiate ou différée- à son capital et/ou à ses droits de vote.

Transfert s'entend de :

- toute mutation à titre onéreux ou gratuit entraînant une aliénation de la propriété, de la jouissance ou un démembrement de la propriété d'un Titre, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme qu'elle intervienne et, notamment, sans que cette liste soit exhaustive, dans le cadre d'une cession, d'une location, d'un échange dans le cadre d'un apport, d'une fusion ou d'une scission, d'une donation, d'un décès, d'une liquidation de société, de succession ou de communauté, d'un prêt de titres ou d'une constitution fiduciaire ;
- toute renonciation individuelle à un droit préférentiel de souscription ou d'attribution d'un Titre.

**13.4**

Pendant une durée de dix (10) ans à compter de la date d'immatriculation de la Société, les Titres sont inaliénables que ce soit par voie de cession, donation, démembrement, échange, fusion, scission ou apport partiel d'actif et quelque soit la qualité du cessionnaire/bénéficiaire.

Par exception, le Conseil d'administration pourra, lever l'interdiction de transférer des Titres dans les cas suivants :

- o exclusion d'un associé dans les conditions fixées en 1.4 ;
- o transfert intervenant au profit d'un affilié de l'associé cédant, l'affilié s'entendant de toute société qui est directement ou indirectement contrôlée par l'associé cédant, ou qui directement ou indirectement contrôle l'associé cédant ou qui est directement ou indirectement est contrôlée par une société qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant. Pour les besoins de cette définition, Contrôle aura la signification donnée dans l'article L 233-3 du code de commerce français.

A l'expiration de la période d'inaliénabilité visée ci-dessus :

1. Tout Transfert de Titres de la Société (que ce soit entre associés ou au profit d'un tiers) sera subordonné à la mise en œuvre et au respect du droit de préemption conféré aux associés et le cas échéant de la procédure d'agrément prévue à l'article 13.5 des statuts, le tout dans le respect des modalités qui suivent.

2. L'associé désireux de transférer tout ou partie de ses Titres (ci-après dénommé l'Associé Cédant) devra, tout d'abord adresser au Président du Conseil d'Administration de la Société, et à chacun des Associés une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après dénommée la Notification Initiale) mentionnant :

- o le nombre et la nature des Titres dont il envisage le transfert ;
- o la nature du Transfert ;
- o l'identité du bénéficiaire du Transfert (ci-après dénommé Cessionnaire Initial): nom,

prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et actionnaires ;

- la date de Transfert envisagée ;
- le prix et les conditions du Transfert projeté (mode et délais de paiement, principales modalités de la garantie si applicable, etc.),
- l'engagement du Cessionnaire Initial d'adhérer au présent pacte et notamment aux engagements financiers qui y sont prévus en particulier à l'article 3.

A compter de la réception de ladite lettre, les autres Associés devront faire connaître dans les vingt (20) jours leur décision d'acquiescer ou non les Titres cédés.

La répartition des Titres préemptés entre les Associés sera décidée d'un commun accord entre eux ou, à défaut d'accord entre eux, proportionnellement à la part détenue par chacun d'eux dans le capital de la Société.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption prévu au présent article serait exercé, le prix de chaque Titre sera identique aux conditions figurant dans la Notification Initiale. Toutefois, en cas de désaccord entre les parties, le prix sera déterminé à dire d'expert conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les Associés devront adresser le prix des Titres préemptés par chèque ou par virement dans les 15 jours ouvrés à compter de la notification de leur décision de préemption. ou, en cas de désaccord des parties sur le prix, de la décision de l'expert désigné en application de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'Associé cédant adressera aux Associés ayant préempté au plus tard le 3ème jour ouvré à compter de la réception du chèque ou du virement, le ou les ordre(s) de mouvement pour l'inscription en compte des Titres préemptés par les Associés.

A défaut d'envoi de l'ordre de mouvement par l'Associé cédant, la Société sera tenue d'inscrire dans la comptabilité titres de la société les Titres préemptés au nom des Associés ayant préempté sur simple notification de leur part accompagnée des justificatifs de préemption et de paiement du prix de cession des Titres préemptés.

Dans l'hypothèse où le droit de préemption mentionné au présent article ne serait pas exercé dans le délai susvisé de 20 jours, le droit de préemption sera réputé n'avoir jamais été exercé.

A défaut d'exercice du droit de préemption et sous réserve de l'agrément éventuellement requis conformément aux dispositions de l'article 13.5 des statuts de la Société, l'Associé cédant sera libre de procéder au Transfert de ses Titres au cessionnaire mentionné dans la Notification Initiale.

Dans le délai de huit (8) jours à compter de l'expiration du délai de 20 jours laissé aux Associés pour préempter ou à compter de la décision des Associés de ne pas préempter, le Président devra convoquer les Associés pour qu'ils délibèrent sur le projet de cession de Titres conformément à l'article 18.2 des statuts.

Si, dans les trois mois suivant l'expiration du délai de réflexion de 20 jours offert aux Associés pour exercer leur droit de préemption, l'Associé cédant n'avait pas réalisé l'opération de transfert de ses Titres, il devrait de nouveau mettre en œuvre la procédure de préemption décrite ci-dessus, sauf à renoncer à son Transfert.

### 13.5 Agrément

Toute transmission ou cession de Titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme que ce soit, alors même qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit est soumise à l'agrément préalable de la Société donné par le Conseil d'Administration.

La demande d'agrément doit être notifiée à la société. Elle indique d'une manière complète l'identité du cessionnaire, le nombre des Titres dont la cession est envisagée et le prix offert s'il s'agit d'une cession à titre onéreux ou l'estimation de la valeur des Titres dans les autres

cas.

L'agrément résulte, soit de sa notification, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

Si le cessionnaire n'est pas agréé, la société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les Titres soit par un associé, soit par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par elle-même. A défaut d'accord entre les parties, le prix des Titres est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la notification du refus d'agrément l'achat n'est pas réalisé, la cession peut être régularisée au profit du cessionnaire proposé. Toutefois, ce délai peut être prorogé par décision de justice dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Le cédant peut renoncer à tout moment à la cession de ses Titres.

Lorsque les Titres de capital sont rachetés par la société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de six mois ou de les annuler. Lorsque les valeurs mobilières donnant accès au capital sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les annuler.

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, la transmission du droit de souscription ou d'attribution est libre ou soumise à agrément du président suivant la distinction faite pour la transmission des Titres eux-mêmes. Il en est de même des renonciations aux droits de souscription faites au profit de personnes dénommées.

L'agrément du conseil d'administration de la société n'est pas requis lorsqu'une ou plusieurs personnes non associées sont admises dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou d'une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital résultant d'une décision collective des associés et ne prévoyant pas l'exercice du droit préférentiel des associés.

Si le conseil d'administration de la société a donné son consentement à un projet de nantissement de titres de capital dans les conditions prévues ci-dessus pour l'autorisation d'une cession de titres de capital, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée ou d'attribution des titres de capital nantis, à moins que la société ne préfère, après la cession ou l'attribution, les racheter sans délai, en vue de réduire son capital.

La transmission de Titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre opération emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée s'opère librement.

Si la société ne comprend qu'un associé, les dispositions soumettant la cession ou la transmission des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital à l'agrément préalable de la société ne sont pas applicables.

Toutefois, la cession ou la transmission des valeurs mobilières donnant accès au capital par leur cessionnaire et tout cessionnaire successif sont soumises aux dispositions du présent article.

Les demandes, réponses, avis et mises en demeure prévues dans le cadre de la procédure d'agrément sont faites par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Les clauses du présent article ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des associés.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées (quel que soit leur auteur).

Tout Transfert de Titres intervenant en contravention avec les présentes dispositions sera nul

de plein droit.

Les parties conviennent expressément qu'aucune garantie de passif / actif ou de bilan ne sera conférée par les Associés Minoritaires à l'occasion de quelque transfert que ce soit.

#### **Article 14 – EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

Compte tenu de l'objet de la société, les associés reconnaissent être liés par un fort intuitu personae et avoir vraiment contracté compte tenu de la personnalité des autres associés.

Tout associé s'engage donc à faire part au Président de tout évènement important dont il serait ou a été l'objet et susceptible d'impacter l'activité, le développement ou la crédibilité de la Société.

De ce fait, la survenance d'un des évènements suivants chez tout associé pourra donner lieu, sur décision du Conseil d'Administration à l'ouverture d'une procédure d'exclusion, (et ce même pendant la période d'intransmissibilité prévue en 13.4):

- perte du statut particulier de chaque associée (SEM, OPH, SA HLM) ;
- dissolution, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
- condamnation pénale à l'encontre d'un associé autre que simple contravention ;
- violation d'une disposition statutaire;
- violation ou mauvaise exécution persistante ou répétée du contrat de concession,
- non-exécution ou mauvaise exécution persistante ou répétée d'une mission dont il s'est vu confier la réalisation dans le cadre de l'exécution du contrat de concession,
- tout comportement incompatible avec une bonne exécution du contrat de concession.

Le Président du Conseil d'Administration pourra être saisi d'une telle procédure à la demande de l'associé concerné ou de tout autre associé ou administrateur qui aurait eu connaissance de la survenance de l'un des évènements ci-dessus visés chez l'un de ses associés ( ci-après dénommé l'Associé Défaillant).

Dès réception de cette information, le Président convoquera dans les meilleurs délais un Conseil d'Administration pour délibérer sur l'opportunité (i) d'ouvrir une procédure d'exclusion à l'encontre de l'Associé Défaillant et (ii) de convoquer une assemblée des associés à cet effet. L'administrateur représentatif de l'Associé Défaillant pourra prendre part au vote.

Si le Conseil d'Administration décide d'engager une procédure d'exclusion, il devra en informer immédiatement l'Associé Défaillant, lui exposer les griefs qui lui sont reprochés et l'inviter à fournir des explications aux associés lors de la prochaine assemblée qui sera convoquée à une date qui ne pourra pas être éloignée de plus de 20 jours calendaires de la date du Conseil d'Administration..

L'assemblée générale extraordinaire statuera à la majorité des trois quarts des actions composant le capital, l'Associé Défaillant ayant le droit de vote.

La décision d'exclusion sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 20 jours calendaires suivant l'assemblée, par le Président ou à défaut par tout administrateur à l'Associé Défaillant.

La décision d'exclusion entraîne pour l'associé exclu (i) suppression immédiate de ses droits de vote et droits financiers et (ii) l'obligation de céder ses Titres dans les Six (6) mois de la décision d'exclusion. L'acquisition de ses Titres sera déjà proposée aux associés (qui pourront exercer leur droit de préemption selon les modalités mentionnées en article 13), puis à tout tiers agréé par le Conseil d'Administration, puis à la Société.

Le prix de cession sera déterminé par commun accord entre les Parties, et à défaut d'accord, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

La cession des Titres de l'associé exclu pourra être régularisée, en cas de résistance de celui-ci, par le Président de la Société (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration) sur sa seule signature, la signature des présents statuts emportant délivrance de mandat au Président de la Société pour ce faire (ou toute personne habilitée pour ce faire par le conseil d'administration).



## **Article 15 - COMPTES COURANTS**

Outre les apports, les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin.

La Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un (1) mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

## **Article 16 - DIRECTION DE LA SOCIETE**

### **16.1. Le Président**

Le Président est (i) soit une personne physique salariée ou non de la Société, (ii) soit une personne physique associée ou non de la Société, (iii) soit une personne morale associée ou non de la Société.

Une personne morale Présidente est représentée par l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes sont applicables au Président de la société par actions simplifiée.

#### **16.1.1. Nomination du Président**

Le Président est nommé par une décision collective extraordinaire des associés.

#### **16.1.2. Durée du mandat du Président**

Le Président est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme Président, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75<sup>ème</sup> anniversaire du Président.

#### **16.1.3. Démission - Révocation**

Les fonctions de Président prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de son mandat, et encore s'il est une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective extraordinaire des associés qui aura à délibérer sur le remplacement du Président démissionnaire. La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le Président personne morale associée sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président est révocable à tout moment par décision collective extraordinaire. La décision de révocation du Président n'a pas à être motivée. La révocation du Président personne morale ou du Président personne physique, rémunéré ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

La décision de révocation devra être notifiée aux autres membres du Conseil d'Administration dans les meilleurs délais.

#### 16.1.4. Rémunération du Président

Le Président personne physique peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, le Président peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

#### 16.1.5. Pouvoirs du Président

Dans les rapports avec les tiers, le Président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration et à la collectivité des associés. Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports entre associés, le Président peut accomplir tous actes de direction, de disposition, de gestion et d'administration de la Société, dans la limite de l'objet social et des dispositions de l'article 16.1.6. et 18 ci-après.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

#### 16.1.6. Limitation des pouvoirs du Président

Par application des dispositions de l'article L.227-9 du Code de commerce, toutes décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital de la Société, de fusion, de scission, de dissolution, de transformation en une société d'une autre forme, de nomination de commissaires aux comptes, de comptes annuels et de bénéfices, relèvent de la compétence exclusive de la collectivité des associés.

Le Président devra par ailleurs requérir l'accord préalable du Conseil d'Administration, délibérant dans les conditions de l'article 16.2 ci-après, pour les décisions suivantes:

- Achat, vente ou transfert de tout actif immobilier de la Société et notamment de tout droit à construire ;
- Acquisition ou souscription de parts ou d'actions au capital d'une autre société ou d'un groupement ;
- Achat ou cession de fonds de commerce ;
- Conclusion d'une convention de location-gérance ;
- Création/ouverture ou fermeture d'une succursale ou d'une filiale de la Société ;
- Changement des méthodes comptables utilisées par la Société pour l'établissement de ses comptes annuels (à l'exception des changements requis par le législateur) ;
- Toute décision entraînant une modification du régime fiscal applicable à la Société ;

- Conclusion d'un contrat, accord, crédit-bail, nantissement, sûreté, garantie, licence de quelque nature que ce soit engageant la société pour un montant supérieur à cinquante mille (50.000) euros ;
- Embauche de tout personnel salarié ;
- Souscription d'emprunt, lignes de crédit ;
- Remboursement anticipé d'emprunt ;
- Placements autre que des placements à court terme ne comportant aucun risque en capital ;
- Paiements transactionnels des dettes de la Société ;
- Toute garantie sur les actifs de la Société ou données par la Société en faveur de tiers ;
- Conventions conclues avec un associé ;
- Signature du traité de concession de l'opération Bastide Niel et ses avenants ;
- Arbitrage sur le projet urbain remettant en cause l'équilibre général de l'opération ou faisant encourir un risque à la SAS ;
- Attribution du quota des 20% du programme global de construction à discrétion de l'aménageur ;
- Dans les conditions prévues par l'ordonnance 2005-649 et son décret d'application, et s'agissant des marchés passés selon une procédure formalisée, attribution par le Conseil d'Administration sur la base de l'avis rendu par la Commission des Marchés décrite ci-après (marchés directement liés à la ZAC) ou directement par le CA, s'agissant des domaines propres à la SAS ;
- Validation des projets de Compte Rendu Annuels au Concédant (CRAC) avant transmission au Concédant (et donc avant que ce dernier délibère) ;
- Elaboration ou modification du budget annuel ;
- Toutes décisions portant sur la fixation des montants des apports en compte courant devant être réalisés par les associés, tout appel de fonds auprès des associés excédant les prévisions du budget annuel et/ou non prévus au budget ;
- Agrément de tout tiers cessionnaire en cas de Transfert de Titres ;
- Toutes décisions relatives aux contentieux et litiges éventuels (poursuite, transaction, abandon etc...);
- Toute décision de saisine du Tribunal de Commerce en vue de la mise en place d'une procédure collective (sauvegarde, conciliation, redressement, liquidation).

## **16.2. Le Conseil d'Administration**

### **16.2.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration**

La Société est administrée par un Conseil d'Administration qui est composé de trois (3) membres titulaires (personnes physiques ou morales), soit un représentant désigné par chaque associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société.

Chaque membre titulaire devra être secondé par un membre suppléant qui sera désigné selon les mêmes modalités et instances que le membre titulaire ou sur simple délégation écrite donnée par le membre désigné titulaire à toute personne de son choix. Le membre suppléant ou le délégué ne sera autorisé à assister à une réunion du Conseil d'Administration que si son titulaire est absent et lui a consenti une délégation de pouvoirs à cet effet.

Les membres du Conseil d'Administration peuvent être (i) des personnes physiques salariées ou non de la Société, (ii) des personnes physiques associées ou non de la Société, ou bien (iii) des personnes morales associées ou non de la Société.

Une personne morale membre du Conseil d'Administration est représentée l'un de ses représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée membre du Conseil d'Administration, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient membres en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du Conseil d'Administration des sociétés anonymes

sont applicables aux membres du Conseil d'Administration.

Le Président de la Société assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les membres du Conseil d'Administration sont en mesure de remplir leur mission.

#### 16.2.2. Durée du mandat des membres du Conseil d'Administration

Chaque membre du Conseil d'Administration est nommé, soit pour une durée illimitée, soit pour une durée limitée fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat des membres du Conseil d'Administration est renouvelable sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée comme membre du Conseil d'Administration, il ne peut rester en fonction au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75<sup>ème</sup> anniversaire du membre du Conseil d'Administration.

#### 16.2.3. Démission - Révocation

Les fonctions des membres du Conseil d'Administration prennent fin par le décès, la démission, la révocation ou l'expiration de leurs mandats, et encore s'il s'agit d'une personne morale, à compter du jour de l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Chaque membre du Conseil d'Administration peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant qui aura à délibérer sur le remplacement du membre démissionnaire. La démission d'un membre du Conseil d'Administration n'est recevable que si elle est adressée à chacun des membres du Conseil d'administration, par lettre recommandée.

Chaque membre du Conseil d'Administration est révocable à tout moment par l'associé détenteur d'au moins 20% des droits de vote et du capital de la Société dont il est le représentant.

La décision de révocation des membres du Conseil d'Administration peut ne pas être motivée.

La révocation des membres du Conseil d'Administration, personnes morales ou personnes physiques, rémunérés ou non, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnité de cessation de fonctions.

#### 16.2.4. Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à leurs fonctions, dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

De plus, chaque membre du Conseil d'Administration peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

#### 16.2.5. Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à la collectivité des associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

De plus, le Conseil d'Administration approuve préalablement les décisions et actes du Président visés à l'article 16.1.6. des présents statuts.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président de la Société est tenu de communiquer à chaque membre du Conseil d'Administration tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

#### 16.2.6. Délibérations du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins quatre (4) fois par an. Il est convoqué par son Président ou, à défaut, par tout administrateur.

L'ordre du jour est arrêté par le Président du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, par le membre ayant procédé à la convocation. Les réunions du Conseil d'Administration se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu en France.

Les convocations sont faites par tous moyens, au moins 2 jours ouvrés avant la réunion. Elles indiquent l'ordre du jour prévu.

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins deux (2) de ses membres. Les décisions du Conseil d'Administration seront prises à l'unanimité des membres présents ou représentés (étant observé qu'en cas d'exclusion d'un associé, l'administrateur –titulaire et suppléant- représentant cet associé sera exclu du droit de vote). Chaque membre disposera d'une voix.

Si un membre titulaire ne peut (ou ne veut pas se faire représenter par son suppléant), ou si un suppléant ne peut ou ne veut pas assister à un Conseil, il pourra (sous réserve pour le suppléant d'obtenir l'accord préalable de son titulaire) donner procuration à un autre membre du Conseil afin de le représenter, dans la limite d'une procuration par membre présent. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

La présence physique aux réunions des membres du Conseil d'Administration n'est pas obligatoire et leur participation à la réunion peut intervenir par tout moyen de communication approprié (notamment par voie de conférence téléphonique ou de visioconférence).

Les réunions du Conseil d'Administration sont présidées par le Président dudit Conseil, ou, en son absence, par celui de ses membres qui sera désigné à cet effet en début de réunion.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux, signés par le président de séance et au moins un membre du Conseil d'Administration, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social.

### **16.3. Le Directeur général**

Le Président peut être assisté par un ou plusieurs Directeurs généraux qui ne peuvent être que des personnes physiques, salariées ou non, associées ou non.

#### 16.3.1. Nomination du Directeur général

Le Directeur général est nommé par décision collective extraordinaire des associés.

#### 16.3.2. Durée des fonctions

La durée du mandat du Directeur général est fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Directeur général peut être renouvelé sans limitation.

Lorsqu'une personne physique est nommée Directeur général, elle ne peut rester au-delà de 75 ans. Dès qu'il atteint ses 75 ans, ses fonctions prendront fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et qui se tiendra après la date du 75<sup>ème</sup> anniversaire du Directeur général.

#### 16.3.3. Démission – Révocation

Les fonctions du Directeur général prennent fin en cas de décès, démission, révocation, arrivée du terme du mandat.

Le Directeur général peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un (1) mois lequel pourra être réduit par décision collective ordinaire des associés statuant à la majorité simple. La démission du Directeur général n'est recevable que si elle est adressée au Président par lettre recommandée.

La décision n'a pas à être motivée.

La révocation d'un Directeur général, dont les fonctions sont ou ne sont pas rémunérées, n'ouvrent pas droit au paiement par la Société d'une quelconque indemnité de fin de fonction.

Au cas où le Président cesserait ses fonctions, les Directeurs généraux resteront en place jusqu'à la nomination d'un nouveau Président, à moins que la collectivité des associés n'en statue autrement par décision extraordinaire.

#### 16.3.4. Rémunération du Directeur général

Le Directeur général personne physique peut être rémunéré en fonction de ses responsabilités et de son mandat. La forme et les modalités de sa rémunération sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires..

De plus, le Directeur général peut se faire rembourser ses frais de voyage et de mission sur présentation des justificatifs.

#### 16.3.5. Pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général assiste le Président auquel il est subordonné. Le Directeur général représente la Société dans ses relations avec les tiers. Il est astreint aux mêmes limitations de pouvoirs que le Président.

Le Directeur général est investi comme le Président des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la Société. Il est aussi habilité à représenter la Société.

En cas de décès, démission, empêchement du Président, le Directeur général reste en fonction et assure la direction de la Société jusqu'à la désignation du nouveau Président.

### **Article 17 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS**

Toutes conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président ou l'un de ses autres dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, doivent être portées à la connaissance du commissaire aux comptes dans le mois de sa conclusion.

En vertu des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, le ou les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur lesdites conventions. Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les conventions conclues entre les personnes visées en alinéa 1 portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à cette procédure, mais doivent être transmises au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

## **Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES**

### **18.1. Nature et conditions d'adoption des décisions collectives**

Les parties conviennent que les décisions suivantes devront être prises par la collectivité des associés :

➤ Décisions d'ordre ordinaire :

- Approbation des comptes sociaux annuels, affectation des résultats, distribution d'acomptes sur dividendes ;
- Nomination, renouvellement ou révocation des commissaires aux comptes ;

➤ Décisions d'ordre extraordinaire :

- Nomination, renouvellement ou révocation du Président et du Directeur Général,
- Détermination de la rémunération du Président ;
- Détermination de la rémunération du Directeur Général ;
- Détermination de la rémunération des membres du Conseil d'Administration ;
- Toute modification statutaire (à l'exception du transfert du siège social) ;
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- Emission de toutes valeurs mobilières ;
- Opérations de fusion, scission, apports partiels d'actif ;
- Transformation de la Société ;
- Prorogation de la durée de la Société ;
- Exclusion d'un associé ;
- Dissolution de la Société, nomination du liquidateur : détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- Agrément de tout nouvel associé.

Toutes les autres décisions sont de la compétence du Président, dans la limite des pouvoirs attribués au Conseil d'Administration.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions ordinaires sont celles qui ne modifient pas les statuts.

Les décisions extraordinaires sont seules à pouvoir modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sauf en ce qui concerne le transfert du siège social.

### **18.2. Modalités de consultation des associés**

Les décisions collectives des associés sont provoquées aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige à l'initiative soit du Président, soit d'un ou plusieurs associés [titulaires ensemble de quarante-neuf pour cent (49 %) au moins des actions de la Société] ou en cas de dissolution de la Société par le liquidateur, soit encore par les commissaires aux comptes, ceux-ci ne pouvant agir qu'après avoir demandé au Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'organiser la consultation des associés, et que le Président n'y donne pas suite dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette demande,

La consultation des associés peut s'effectuer en assemblée (à laquelle il peut être participé par vidéoconférence ou téléconférence), par correspondance, par télécopie, par télex, par vidéoconférence ou au moyen de tout autre support. Elle peut résulter d'un acte notarié ou sous seing privé dès lors qu'il est signé par la collectivité des associés ou leurs mandataires.

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France, précisé dans la convocation.

Le ou les Commissaires aux comptes sont convoqués à l'assemblée générale dans les mêmes délais que les associés. Ils sont tous deux informés de la téléconférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

En cas de décisions prises par consultation écrite ou par acte constatant les décisions unanimes des associés, le ou les Commissaires aux comptes sont informés, par tous moyens, préalablement à la consultation écrite ou à la signature de l'acte, de l'objet de ladite consultation ou dudit acte, dans les mêmes délais que les associés.

Le Président de la Société, s'il n'est pas associé, ni auteur de la consultation, est invité à l'assemblée générale, ou à la téléconférence ou avisé de la consultation écrite, ou de la décision à prendre par l'assemblée générale, dans les mêmes conditions que les associés.

#### 18.2.1. Assemblée

En cas d'assemblée, la réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France, précisé dans la convocation.

La convocation est faite par notification envoyée par tous moyens écrits (y compris télécopie, télex, transmission électronique).

L'auteur de la convocation communique aux associés et au commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, au Président ou au liquidateur, si l'Assemblée n'est pas convoquée par l'un de ces derniers, par télécopie, télex, transmission électronique, correspondance ou au moyen de tout autre support, la date, le lieu et l'heure, l'ordre du jour de l'Assemblée, le texte des résolutions proposées comportant le cas échéant un bref exposé des motifs, ainsi que les documents et rapports nécessaires à l'information des intéressés. Cette communication doit être effectuée quinze (15) jours avant la date fixée pour la décision collective si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant, quand tous les associés sont présents ou représentés, l'Assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable, dès lors que l'ordre du jour ne requiert pas l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence, dûment émarginée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée, composé d'un Président et de deux scrutateurs.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par l'associé présent le plus âgé. En cas de convocation par une autre personne que le Président, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau ainsi composé désigne le secrétaire qui



peut être choisi en dehors des associés.

Les membres du bureau ont pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.

Le scrutin secret a lieu lorsqu'il est réclamé par le bureau ou par des membres de l'assemblée représentant plus de la moitié du capital représenté à cette assemblée.

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par un mandataire qui doit également être associé, ou par voie de téléconférence ou visioconférence.

Tout pouvoir sans indication du nom du mandataire sera considéré comme un vote en faveur des résolutions présentées par l'auteur de la convocation.

Chaque associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire qu'il peut demander par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) à la société. Cette demande doit être reçue au siège social au plus tard deux (2) jours ouvrés avant l'assemblée générale. La Société le lui transmet par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique). Ce formulaire doit être retourné complété de l'identité de l'associé et du sens de son vote non équivoque, daté et signé à la Société par tout moyen écrit (y compris télécopie, télex, transmission électronique) un jour avant la date de l'assemblée, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

Tout associé qui s'abstient d'émettre un vote sur une résolution est réputé avoir émis un vote négatif sur ladite résolution proposée.

Les associés participent au vote tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance. Toutefois, lorsque la proposition soumise au vote a pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en totalité ou en partie, une résolution figurant à l'ordre du jour, ou lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance, les actions correspondant aux pouvoirs sans indication de bénéficiaire ou celles correspondant au vote par correspondance sont considérées comme votant contre la proposition et/ou contre la question soulevée ou la résolution proposée en cours de séance, quel que soit le sens du vote émis sur la résolution.

#### 18.2.2. Délibérations par voie de consultation écrite

En cas de délibération par voie de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par télécopie, télex, transmission électronique), le Président doit adresser à chacun des associés par tout moyen écrit (en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique), un bulletin de vote, en deux (2) exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés ;
- la date à laquelle la Société devra avoir reçu en retour les bulletins de vote et les moyens de transmission utilisables pour ce faire. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception par la Société des bulletins sera de dix (10) jours à compter de la date de réception du bulletin de vote par la Société;
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée et, à défaut, au siège social, dans le délai stipulé sur ledit bulletin, et à défaut

d'indication de ce délai, dans les dix (10) jours de sa réception par la Société. Le vote peut être émis par tout moyen écrit, en ce compris par télécopie, télex ou transmission électronique. Tout vote transmis est définitif et ne peut être modifié par un vote ultérieur même exprimé dans le délai de réponse. L'associé ne peut rendre la société responsable de tout incident technique lié à l'envoi à la Société du bulletin de vote.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Les voix de l'associé qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées. Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration du délai de vote, la/les résolutions concernées sera (seront) réputée(s) avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

#### 18.2.3. Décisions prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les associés, le Président, s'il n'est pas le demandeur, les commissaires aux comptes sont convoqués par l'auteur de la convocation, par tout moyen écrit en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, quinze (15) jours avant la date de la réunion si l'ordre du jour requiert l'établissement d'un rapport du Commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité des associés et huit (8) jours dans les autres cas. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont lesdites personnes peuvent prendre part à la réunion. Le ou les Commissaires aux comptes sont informés de la conférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

#### 18.2.4. Acte

Les associés, à la demande du Président, ou d'un ou plusieurs associés représentant au moins 49% des actions de la Société, prennent les décisions dans un acte ; l'apposition des signatures et parafes de tous les associés sur ce document unique vaut prise de décision.

Les associés et les commissaires aux comptes sont informés du projet de conclusion de cet acte quinze (15) jours avant sa signature (si celle-ci requiert l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux comptes ou porte sur des résolutions dont l'adoption requerrait l'unanimité en assemblée générale) et huit (8) jours avant dans les autres cas. Cependant en cas d'urgence, et dès lors que la décision ne requiert pas l'établissement préalable d'un rapport du commissaire aux comptes, la décision peut être prise immédiatement, sans information préalable

Cet acte devra contenir : les conditions d'information préalable des associés et, s'il y a lieu, des documents nécessaires ou sur lesquels portent les décisions à prendre ; la nature précise de la décision à adopter ; l'identité (nom, prénoms, domicile) de chacun des signataires du document.

L'original de cet acte, s'il est sous seing privé, reste en possession de la société pour être enlissé dans le registre des procès-verbaux.

### **18.3 Quorum (en cas de pluralité d'associés)**

Dans les assemblées générales ou en cas de consultation écrite ou de réunions prises par téléconférence, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, le quorum est calculé compte tenu des actions des associés ayant adressé leur formulaire dans le délai prescrit tant (i) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur des résolutions inscrites à l'ordre du jour ou sur une proposition ayant pour objet ou pour effet d'amender ou de rendre inopérante, en tout ou partie, une résolution figurant à l'ordre du jour que (ii) lorsque l'assemblée est appelée à voter sur une question soulevée ou une résolution proposée en séance.

Les décisions collectives qualifiées d'ordinaires, qu'il s'agisse d'une consultation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou d'une consultation écrite, nécessitent la présence d'au

moins deux associés représentant plus de 50% des actions composant le capital social, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

Les décisions collectives qualifiées d'extraordinaires, qu'il s'agisse d'une convocation en assemblée générale ou par voie de téléconférence ou par consultation écrite, nécessitent la présence d'au moins trois associés représentant plus de 80% des actions composant le capital social, sur première convocation. Aucun quorum n'est requis sur seconde convocation.

#### **18.4 Majorité**

Les décisions collectives sont adoptées :

- a/ à l'unanimité des associés de la Société pour toutes décisions extraordinaires ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, ainsi que pour toute décision de modification ou suppression des clauses statutaires d'inaliénabilité, d'agrément, d'exclusion ou portant sur la gouvernance
- b/ à l'unanimité des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute autre décision extraordinaire autre que l'exclusion d'un associé,
- c/ à la majorité des trois-quarts des voix des associés composant le capital, pour l'exclusion d'un associé,
- d/ et l'unanimité des associés présents ou représentés (ou votant par correspondance ou assistant par téléconférence), pour toute décision ordinaire.

#### **18.5 Constatation des décisions collectives**

Les délibérations des assemblées générales d'associés sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau et signés par eux. Ils indiquent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, la présence ou l'absence du commissaire aux comptes, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée générale, un résumé des débats ou des communications portées à la connaissance des associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas de consultation écrite, dans les cinq (5) jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, l'auteur de la consultation établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit indiquer la liste des associés, le nombre d'actions et de droits de vote dont ils sont titulaires, l'identité des associés ayant participé à la consultation, la liste des documents soumis aux associés, le texte des résolutions paraphé avec la réponse de chaque associé.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins, la réponse de chaque associé avec la preuve de la date de réception de la réponse et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

En cas de consultation par voie de téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), l'auteur de la consultation, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un projet de procès-verbal de la séance portant :

- l'identité des associés ayant voté, avec mention de ceux disposant de mandats ;
- celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations (non votants ou absents) ;
- le texte des résolutions,
- ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des associés ayant voté avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet ou abstention).

L'auteur de la consultation en adresse immédiatement une copie par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique) à chacun des associés. Les associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie à l'auteur de la consultation, le jour même, après signature,

par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique). En cas de mandat, une preuve du mandat est également envoyée le jour même à l'auteur de la consultation, par fac-similé ou tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Les preuves d'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

A réception des copies signées par les associés, l'auteur de la consultation établit le procès-verbal définitif. Ledit procès-verbal signé par l'auteur de la consultation ainsi que la preuve de l'envoi du projet de procès-verbal aux associés et les copies signées renvoyées sont alors immédiatement communiqués à la société par tout moyen écrit (y compris télécopie ou transmission électronique).

Aux procès-verbaux doivent être annexés les pouvoirs des associés dans le cas où ils ne sont pas représentés par leur représentant légal. Ces procès-verbaux et le mode de délibération sont consignés dans un registre coté, paraphé et tenus selon les modalités précisées à l'article R.221-3 du Code de commerce.

Pour les besoins des tiers ou des formalités, le Président établit des copies certifiées conformes des procès-verbaux.

#### **Article 19 - DROIT D'INFORMATION PERMANENT**

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts à jour de la Société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- La liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires ;
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

Ce droit de communication peut être exercé par l'associé, lequel peut se faire représenter par tout mandataire de son choix et se faire assister par un expert inscrit sur une des listes des cours et tribunaux.

#### **Article 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires exerçant leur mission conformément à la loi et désignés parmi les candidats proposés par chacun des associés détenteurs de moins de 20% des droits de vote et de capital de la Société.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Afin de préserver l'indépendance des commissaires à l'égard de la Société et de ses dirigeants, toute nomination de Commissaire aux comptes est soumise aux règles d'incompatibilité édictées par les dispositions de l'article L.822-11 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes sont indéfiniment rééligibles. Leur renouvellement doit être décidé par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, la reconduction tacite de leurs fonctions étant inopérante.

Les premiers commissaires aux comptes sont nommés dans les statuts.

### **Article 21 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2014.

Tous les actes accomplis pour le compte de la Société en formation et repris de fait seront de ce fait inclus dans ledit exercice.

### **Article 22 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le Président établit le rapport de gestion notamment sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous ces documents sont mis à la disposition du commissaire aux comptes de la Société dans les conditions légales.

La collectivité des associés, délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Le délai de six (6) mois visé aux 2 alinéas précédents pourra être prorogé sur ordonnance rendue par le Président du Tribunal de commerce.

### **Article 23 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'il ou qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par décision de la collectivité des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont la Société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

#### **Article 24 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le Président.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Conseil d'Administration des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

La collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

#### **Article 25 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice social suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

#### **Article 26 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sous réserve de respecter les dispositions légales.

## **Article 27 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La Société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision des associés délibérant collectivement dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

La dissolution de la Société peut également être prononcée dans les conditions du droit commun applicables aux sociétés anonymes dans le cas où les capitaux propres de la Société deviendraient inférieurs à la moitié du capital social.

La collectivité des associés règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du liquidateur sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

## **Article 28 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés ou le Président, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort de son siège social.

## **Article 29 - DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT**

Le premier Président de la Société, nommé pour une durée illimitée, sera :

- BMA, représentée par Monsieur Pascal Gérasimo, agissant en qualité de Directeur Général

BMA déclare accepter les fonctions de Président et qu'elle n'est frappée d'aucune interdiction légale ou réglementaire susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions.

## **Article 30 – NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Sont désignés en qualité de premiers membres du Conseil d'Administration de la Société, pour une durée de six (6) ans :

- **Bordeaux Métropole Aménagement (« BMA »)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.945.517,77 euros ayant son siège social 38 rue de Cursol, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 466 200 821

*Représentée par Monsieur Pascal Gerasimo, agissant en qualité de Directeur Général,*

- **Aquitanis**, Office Public de l'Habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social 1, avenue André Reinson Cs 30239, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489

*Représentée par Monsieur Bernard Blanc agissant en qualité de directeur général,*

- **Domofrance**, société anonyme de HLM à Conseil d'Administration au capital de 3.246.190,29 euros, ayant son siège social 110 avenue de la Jallère, 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 458 204 963

Représentée par Monsieur François Cornuz, agissant en qualité de Directeur Général,

Les sociétés BMA, Aquitanis et Domofrance déclarent accepter les fonctions confiées et ne faire l'objet d'aucune interdiction ou empêchement à cet effet.

### **Article 31 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Sont désignés comme Commissaire aux comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, leurs fonctions expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société [●], dont le siège est situé [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●] sous le numéro [●].
- en qualité de Commissaire aux comptes suppléant [●], domiciliée [●].

lesquels ont déclaré accepter lesdites fonctions, chacun d'eux précisant que les dispositions légales instituant des incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

### **Article 32 - ENGAGEMENTS PRIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION – FRAIS – PUBLICITE - POUVOIRS**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Cependant, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts et indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société ont été accomplis avant la signature de ces statuts, pour le compte de la Société en formation. Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeure annexé aux présentes. L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements. A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq (5) ans.

Tous pouvoirs sont donnés à BMA pour effectuer ou faire effectuer par toute personne qu'il aura choisi, les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

*[Seront ajoutés ici les actes susceptibles d'être signés avant l'immatriculation de la Société (notamment la transfert du contrat de concession....)]*

Fait en six exemplaires

Le [●],

---



---

---

PROJET

---

**ANNEXE**

**SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL**

Société par actions simplifiée en formation  
au capital de 2.000.000 euros  
Siège social : 38, rue de Cursol CS 80010, 33 000 Bordeaux

RCS Bordeaux en cours d'attribution

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS**  
**AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**  
**PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de la [●], située
- Signature d'un contrat de domiciliation avec la société [●].

Cet état sera tenu à la disposition des associés en vertu des dispositions légales avant la signature des statuts et restera annexé à ces statuts dont la signature entrainera la reprise par la Société de ces engagements, lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à [●],  
Le [●]

**GROUPEMENT BMA (Mandataire) / AQUITANIS / DOMOFRANCE**  
**BILAN PREVISIONNEL ZAC BASTIDE NIEL**  
**BILAN OPTIMISE SUITE A LA REUNION TECHNIQUE DU 11/12/2013**

12/12/13 (m à j 10/03/2014)

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
<b>1- Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>3 148 000</b>	<b>617 008</b>	<b>3 765 008</b>	<b>1-1 Cessions droits à construire à opérer par l'aménageur</b>			
ETUDES DOSSIER REALISATION	788 000	154 448	942 448	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	18 474	155,16 € HT/m² SDP	2 866 390
ETUDES PHASE REALISATION	2 360 000	462 560	2 822 560	1-2. PLS	7 390	223,42 € HT/m² SDP	1 651 048
				1-3. Accession aidée	28 740	223,42 € HT/m² SDP	6 421 047
				1-4. Accession libre	96 076	508,51 € HT/m² SDP	48 855 113
				1-5. Commerces et services	21 524	233,33 € HT/m² SDP	5 022 150
				Bureaux	22 172	277,78 € HT/m² SDP	6 158 750
				Equipements privés	1 891	300,00 € HT/m² SDP	567 270
				1-6. Locaux d'activités	9 471	88,89 € HT/m² SDP	841 840
				1-7. Cessions diverses	31 500	222,22 € HT/m² SDP	7 000 000
				Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	0,00 € HT/m² SDP	-
				<b>TOTAL DROITS A CONSTRUIRE A COMMERCIALISER PAR L'AMENAGEUR</b>	<b>237 236</b>		
<b>2- Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>49 423 670</b>	<b>2 115 074</b>	<b>51 538 743</b>	<b>1-2 Cessions par l'aménageur des droits à construire precommercialisés par la CUB - ilots pilotes</b>			
2.1- Acquisitions foncières	38 632 478	-	38 632 478	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	4 370	139,64 € HT/m² SDP	610 157
- acquisition CUB (hors tva sur marge)	31 058 078	-	31 058 078	1-2. PLS	815	201,08 € HT/m² SDP	163 961
- acquisition Ville (hors tva sur marge)	333 000	-	333 000	1-3. Accession aidée	4 628	195,98 € HT/m² SDP	906 968
- reste à acquérir (hors tva sur marge)	7 241 400	-	7 241 400	1-4. Accession libre	10 869	413,03 € HT/m² SDP	4 489 300
Provisions revalorisation	-	-	-	1-5. Commerces et services	1 017	207,47 € HT/m² SDP	211 000
2.2- Frais	262 587	51 467	314 054	Bureaux	1 914	115,26 € HT/m² SDP	220 650
2.3- Libération des terrains (dont dépollution, déconstruction, BET spécifiques, frais de gestion et de libération)	10 528 605	2 063 607	12 592 212	Equipements privés	10 709	333,03 € HT/m² SDP	3 566 430
				1-6. Locaux d'activités	1 958	88,89 € HT/m² SDP	174 000
				1-7. Cessions diverses	3 600	222,22 € HT/m² SDP	800 000
				Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	1 874	-	-
				<b>TOTAL CESSIONS PAR L'AMENAGEUR DES ILOTS PRE-COMMERCIALISES PAR LA CUB</b>	<b>41 754</b>		
<b>3- Frais d'aménagement</b>	<b>69 618 488</b>	<b>13 645 224</b>	<b>83 263 712</b>	<b>1-3 Valorisation droits à construire réalisés en direct par l'aménageur</b>			
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	5 097 938	999 196	6 097 134	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	34 901	155,16 € HT/m² SDP	5 415 100
3.2.- Travaux et aléas	63 479 607	12 442 003	75 921 610	1-2. PLS	13 960	223,42 € HT/m² SDP	3 119 052
Inondation	488 416	95 730	584 146	1-3. Accession aidée	13 961	223,42 € HT/m² SDP	3 119 153
Installations électriques hors ZAC	4 300 000	842 800	5 142 800	1-4. Accession libre	-	508,51 € HT/m² SDP	-
Voiries (espaces publics + réseaux)	36 187 456	7 092 741	43 280 197	1-5. Commerces et services	-	233,33 € HT/m² SDP	-
Primo-aménagements phase d'amorce	581 682	114 010	695 692	Bureaux	-	277,78 € HT/m² SDP	-
Voiries IG Mo ZAC sous participation CUB + Ville	9 825 261	1 925 751	11 751 012	Equipements privés	-	300,00 € HT/m² SDP	-
Voiries principales	4 773 152	935 538	5 708 690	1-6. Locaux d'activités	-	88,89 € HT/m² SDP	-
Voiries secondaires TCSP	-	-	-	1-7. Cessions diverses	-	222,22 € HT/m² SDP	-
Voiries secondaires	14 709 190	2 883 001	17 592 191	Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	0,00 € HT/m² SDP	-
Entre deux	6 298 171	1 234 442	7 532 613	<b>TOTAL DROITS A CONSTRUIRE REALISES SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR</b>	<b>62 822</b>		
Espaces de poche	6 515 922	1 277 121	7 793 043	<b>2-Participation constructeurs</b>			
Autres	3 467 278	679 586	4 146 864	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 481	197,77 € HT/m² SDP	292 792
Révisions travaux	8 877 234	1 739 938	10 617 172	1-2. PLS	1 481	197,77 € HT/m² SDP	292 792
Aléas et frais chantier	3 643 301	714 087	4 357 388	1-3. Accession aidée	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				1-4. Accession libre	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				1-5. Commerces et services	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				Bureaux	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				Equipements privés	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				1-6. Locaux d'activités	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				1-7. Cessions diverses	-	197,77 € HT/m² SDP	-
				Non affecté (écart fiche lot / surface commercialisée)	-	-	-
				<b>TOTAL SOUS PARTICIPATION CONSTRUCTEURS</b>	<b>2 961</b>		
3.3.- Autres frais	1 040 943	204 025	1 244 968	<b>TOTAL GENERAL VALORISE</b>	<b>344 773</b>		
				PROGRAMMES HORS BILAN (équipement propres ZAC) et ilots hors ZAC (Darwin et Archives municipales)	10 793		
<b>4- Participation équip. publics</b>	<b>9 372 778</b>	<b>1 837 064</b>	<b>11 209 842</b>	<b>TOTAL PGC</b>	<b>355 566</b>		
4.1 - Réseaux chaleur	519 028	101 729	620 757	<b>3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur</b>			
4.2. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	8 853 750	1 735 335	10 589 085	Super structure d'intérêt général			
Crèche cout à 100 %	2 500 000	490 000	2 990 000				
Gymnase cout à 80 %	4 600 000	901 600	5 501 600				
Salle polyvalente cout à 50 %	1 753 750	343 735	2 097 485				
<b>5- Honoraires concession</b>	<b>14 464 215</b>	<b>-</b>	<b>14 464 215</b>	<b>4- Subventions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5-1 Dossier réalisation forfait	200 000	-	200 000				
5-2 a FORFAIT LIBERATION, GESTION ET MISE AU PROPRE FONCIER PUBLIC	1 066 244	-	1 066 244				
5-2 b rem sur acquisitions privées 5,00%	463 207	-	463 207				
5-3 rem aménagement forfait	3 248 980	-	3 248 980				
5-3 rem aménagement révisions	-	-	-				
5-4 rem conduite opération forfait	3 360 000	-	3 360 000				
5-4 rem conduite opération révisions	415 318	-	415 318				
5-5 rem commercialisation forfait	5 584 847	-	5 584 847				
5-6 rem clôture opération forfait	100 000	-	100 000				
5-6 rem clôture opération révisions	25 620	-	25 620				
<b>6- Frais de communication</b>	<b>1 500 000</b>	<b>294 000</b>	<b>1 794 000</b>	<b>5- Participation communautaire éventuelle au titre de :</b>	<b>26%</b>	<b>39 641 045</b>	<b>7 575 997</b>
<b>7- Frais divers</b>	<b>3 117 529</b>	<b>7 611 362</b>	<b>10 728 891</b>	5-1. Au titre des équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité (TVA récupérable au titre du FCTVA)		38 653 045	7 575 997
* Participation au titre du stationnement*	1 000 000	196 000	1 196 000	5-2 Participation globale : Portage du dossier de réalisation, Cas de mise en œuvre de participation communautaire délib 2007/0451 du 22/06/2007		988 000	-
frais financiers / impôts et taxes	2 117 529	-	2 117 529				
TVA encaissée / reversée	-	7 415 362	7 415 362				
				<b>6- Revalorisation des recettes de cessions</b>		<b>2 710 521</b>	<b>450 451</b>
				6-1 Cessions à opérer par l'aménageur		2 554 701	439 543
				6-2 Droits à construire réalisés en direct par l'aménageur		155 819	10 907
				<b>7- Autres recettes (dont valorisation des places acquises au titre de la participation de la ZAC au stationnement)</b>		<b>1 000 000</b>	<b>196 000</b>
<b>TOTAL DEPENSES BILAN ZAC</b>	<b>150 644 680</b>	<b>26 119 732</b>	<b>176 764 412</b>	<b>TOTAL RECETTES BILAN ZAC</b>		<b>150 644 680</b>	<b>26 119 732</b>

