

PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SAS VILLA IMMO SUR

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(1) **ETIC**, société par actions simplifiée au capital de 6.939.772,80 euros, ayant son siège social à Lyon (69007), HEVEA, 2 rue du Professeur Zimmermann, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 524 391 745, représentée par Madame Cécile Galoselva, dûment habilitée à l'effet des présentes, en sa qualité de Présidente ;

Ci-après dénommée « **ETIC** » de première part

(2) **Avignon Université**, établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel dont le siège social est 74 rue Louis Pasteur - 84029 Avignon Cedex 1, représenté par son Président en exercice, Monsieur Philippe Ellerkamp, agissant en vertu d'une délibération en date du [A compléter] ;

Ci-après dénommée « **Avignon Université** » de deuxième part

(3) **La Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé au 56, rue de Lille, 75007 Paris, agissant au titre des présentes en son nom et pour le compte de l'Etat en application de la convention en date du 29 décembre 2017 relative au Programme Investissements d'Avenir, et plus précisément l'action « Sociétés Universitaires et de Recherche », représentée par [A compléter], dûment habilité ;

Ci-après dénommée la « **CDC** » de troisième part

Etant précisé que les soussignés seront ci-après dénommés collectivement les "**Parties**", ou, pris individuellement, une "**Partie**", agissant sans solidarité entres eux.

EN PRESENCE DE :

- **SAS Villa Immo SUR**, société par actions simplifiée au capital de [1.462.000 euros], dont le siège est fixé à AVIGNON (84000), 33 rue Louis Pasteur, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon, représentée par son Président, Monsieur Philippe Ellerkamp, dûment habilité aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare,

ci-après dénommée "**la Société**",

APRES AVOIR RAPPELE CE QUI SUI :

I/ La société a pour objet de :

- gérer et exploiter le site Pasteur (sis 33 rue Louis Pasteur) et le site du 58^{ème} RI (sis 23, rue du 58^{ème} RI) (ensemble, les « **Sites** ») au titre d'une convention d'occupation du domaine public conclue [ce jour] entre Avignon Université et la Société (la « **COT** ») ; et
 - renforcer la cohésion territoriale en mettant à disposition d'acteurs économiques participant au développement économique, social et culturel des espaces de travail et de rencontre situés à Avignon, conformément aux stipulations de la COT ;
- plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement à cet objet. La Société tend à être une société à impact. Elle a pour vocation d'héberger des acteurs majeurs du territoire en louant des hébergements permanents ou temporaires des espaces.

II/

L'État a mis à disposition d'Avignon Université un site au 33 rue Louis Pasteur à Avignon (le « site Pasteur ») par une convention d'utilisation conclue le 16 octobre 2012 entre l'administration chargée des domaines et l'Université d'Avignon. Cette convention prendra fin le 31 décembre 2049.

Avignon Université souhaiterait exploiter le site Pasteur ainsi qu'un site au 23, rue du 58^{ème} Régiment d'Infanterie à Avignon (le « site 58^{ème} RI ») dont Avignon Université est propriétaire (ensemble, les « Sites »). Dans ce cadre, Avignon Université a présenté sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt « Société Universitaire et de Recherche » lancé par la CDC le 23 mars 2018 et a été retenue. Avignon Université a ensuite sélectionné ETIC pour exploiter économiquement les Sites.

En conséquence de ce qui précède, Avignon Université, ETIC et la CDC ont décidé de constituer entre eux une société par actions simplifiée sous la forme d'une Société Universitaire et de Recherche dénommée « SAS Villa Immo SUR » (la « Société »).

III/ Le capital de la Société est actuellement divisé en 14 620 actions de 100 Euros de valeur nominale chacune, réparties de la manière suivante :

- Avignon Université : 7.000 actions, représentant 47,90 % du capital social ;
- ETIC : 5.120 actions, représentant 35,00 % du capital social ;
- CDC : 2.500 actions, représentant 17,10 % du capital social.

Les Actionnaires sont convenus d'organiser leurs rapports selon les termes et modalités du présent pacte qui sera ci-après dénommé le "**Pacte**".

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Pour l'application du présent Pacte, les termes suivants auront la signification ci-dessous indiquée :

"Actionnaire" : personne morale ou physique détenant des Titres.

" Affilié" :

a) pour Avignon Université et ETIC, toute personne qui, directement ou indirectement, Contrôle cette Partie ou est Contrôlée par cette Partie ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cette Partie ;

b) pour la CDC, (i) toute société Contrôlée, directement ou indirectement, par la CDC, (ii) toute structure d'investissement, en ce compris tout fonds d'investissement détenu ou géré exclusivement par la CDC ou par une société Contrôlée, directement ou indirectement, par la CDC et (iii) l'Etat français.

"Contrôle" : signifie le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce.

"Filiales" : les sociétés et/ou entités Contrôlées par la Société.

"Opération Complexe" : tout Transfert de Titres ne comportant pas un prix de cession payable exclusivement en numéraire tels que, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, donation, opération d'apport, de fusion ou de scission ou Transfert dans le cadre de laquelle les Titres ne seraient pas le seul bien dont le cédant envisage le Transfert.

"Tiers" : Toute personne physique ou morale ou toute entité qui n'est pas une partie au présent acte, ni la Société.

"Titres" : toutes actions et valeurs mobilières autorisées par la loi, représentant et donnant droit, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société ainsi que toutes celles de la Société qui pourraient être attribuées pour quelque raison que ce soit (souscription, cession, donation, legs, attribution gratuite, fusion ou scission etc...) ainsi que tous droits d'attribution, de souscription ou de priorité aux actions et valeurs mobilières susvisées, attachés ou non à ces Actions et valeurs mobilières.

"Transfert" : toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant un transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit, ou un démembrement de Titres quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit, tels que, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, cession, échange, donation, liquidation ou partage d'une communauté matrimoniale, succession, apport, fusion, scission ou transmission universelle de patrimoine.

- TITRE I - OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 2 – CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

A titre préalable, les Parties précisent que tout Transfert de Titres par un Actionnaire impliquera un Transfert, dans une proportion équivalente, sa créance d'avance en compte courant (en ce compris la valeur nominale de sa créance d'avance en compte courant augmentée des intérêts courus et échus non payés à la date du Transfert).

2.1. Inaliénabilité temporaire

Les Parties s'engagent chacune à ne Transférer aucun de leurs Titres, détenus directement ou indirectement, à un tiers ou à une autre Partie (l'« **Inaliénabilité** ») jusqu'au quatrième (4^{ème}) anniversaire de la réalisation de l'immatriculation de la Société (la « **Période d'Inaliénabilité** »), sauf dans le cas d'un Transfert Libre ou avec l'autorisation préalable écrite des autres Parties.

Pendant toute la Période d'Inaliénabilité et sauf autorisation préalable écrite des autres Parties, les Parties ne pourront, directement ou indirectement, solliciter des Tiers en vue d'un Transfert de Titres, ni communiquer à des Tiers des éléments d'information sur la Société et ses Filiales, ni demander à des Tiers d'effectuer des travaux préparatoires en vue d'un Transfert (notamment la constitution d'une *data room*).

2.2. Droit de préemption réciproque

Préalablement au Transfert par une Partie (un « **Cédant** ») de tout ou partie de ses Titres (les « **Titres Cédés** ») au bénéfice d'une Partie ou d'un Tiers (un « **Cessionnaire** »), le Cédant devra notifier (la « **Notification** ») le projet de Transfert (le « **Projet de Transfert** ») aux autres Parties (les « **Autres Parties** », en ce compris le Cessionnaire s'il s'agit d'une Partie) et à la Société.

Chaque Cédant consent à toutes les Autres Parties, dans le cas d'un Projet de Transfert, un droit de préemption sur les Titres Cédés, étant précisé que dans l'hypothèse où le Cédant n'est pas Avignon Université, cette dernière (le « **Préempteur de Premier Rang** ») bénéficiera d'un droit de priorité dans l'exercice du droit de préemption par rapport aux autres Autres Parties (les « **Préempteurs de Second Rang** » et, avec le Préempteur de Premier Rang, les « **Préempteurs** »).

2.2.1. Procédure :

En cas de Projet de Transfert de Titres par un Cédant, la Notification envoyée par ce dernier devra indiquer :

- le nombre de Titres offerts,
- le prix, les conditions de règlement, les conditions de garantie, et d'une manière générale l'ensemble des conditions offertes par l'acquéreur potentiel. En cas

d'Opération Complexe, il sera communiqué l'équivalent en numéraire du prix proposé de bonne foi par le Cédant sur la base d'une analyse "multicritères",

- l'état civil, le domicile et, le cas échéant, le siège social de l'acquéreur, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination ou raison sociale, la forme, le capital social et le siège social du ou des cessionnaire(s) et l'identité de la ou des personne(s) la contrôlant directement ou indirectement, in fine,
- la copie de l'engagement ferme et irrévocable d'acquisition de l'acquéreur potentiel,
- les conditions de paiement, les garanties offertes, les modalités de paiement et toutes autres conditions de l'opération.

Toute notification incomplète au regard des éléments ci-dessus listés sera rejetée et ne pourra donner lieu à une nouvelle notification de régularisation.

Chacune des Autres Parties disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification du Projet de Transfert pour notifier au Cédant et à la Société qu'elle entend exercer son droit de préemption, étant précisé que ce droit de préemption ne pourra pas être exercé dans l'hypothèse où un Préempteur aurait exercé son droit de sortie totale stipulé à l'article 2.3 ci-dessous.

Le droit de préemption s'exercera dans les conditions ci-dessous :

- (a) Le droit de préemption des Autres Parties ne sera valablement exercé que s'il porte sur un nombre total de Titres au moins égal au nombre de Titres Cédés.
- (b) En cas d'exercice du droit de préemption, le prix d'achat des Titres Cédés sera :
 - (i) en cas de vente des Titres Cédés pour un prix en numéraire exclusivement, le prix convenu entre le Cédant et le Cessionnaire, ou
 - (ii) dans tous les autres cas de Transfert, notamment en cas de Transfert pour un prix autre qu'en numéraire exclusivement, de donation, d'échange, d'apport, de fusion, de scission ou d'une forme combinée de ces formes de transfert de propriété, l'équivalent en numéraire du prix proposé de bonne foi par le Cédant (ou, en cas de Transfert sans contrepartie, la valeur de marché des Titres Cédés proposée de bonne foi) ou, en cas de désaccord, l'équivalent en numéraire (ou la valeur de marché des Titres Cédés) fixé par un expert désigné conformément à la procédure stipulée dans l'article 2.2.2 ci-dessous.
- (c) Dans l'hypothèse où l'offre de rachat du Préempteur de Premier Rang ayant exercé son droit de préemption concerne au total un nombre de Titres égal ou supérieur à celui des Titres Cédés, les Titres Cédés seront cédés au Préempteur de Premier Rang.
- (d) En l'absence d'offre de rachat du Préempteur de Premier Rang ou si l'offre de rachat du Préempteur de Premier Rang concerne un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres Cédés, mais si les Préempteurs de Second Rang ont exercé leur droit de préemption pour un nombre de Titres qui, ajouté à celui du Préempteur de

Premier Rang, concernant un nombre de Titres supérieur ou égal au nombre de Titres Cédés, les Titres Cédés seront cédés au Préempteur de Premier Rang dans la limite de sa demande (qui sera servie intégralement) et les Titres Cédés restants seront alloués, à défaut d'accord contraire entre les Préempteurs de Second Rang ayant exercé leur droit de préemption : (i) aux Préempteurs de Second Rang qui auront exercé leur droit de préemption proportionnellement au nombre de Titres que chacun desdits Préempteurs de Second Rang détient par rapport au nombre total de Titres détenu collectivement par lesdits Préempteurs de Second Rang et dans la limite de leurs demandes respectives, et (ii) en cas de rompus, le ou les Titres restants seront attribuées d'office au Préempteur de Second Rang qui aura demandé le plus grand nombre de Titres Cédés ou, en cas d'égalité, au Préempteur de Second Rang qui aura le premier notifié qu'il entend exercer son droit de préemption. Un tel Transfert devra s'effectuer dans le délai prévu dans le projet notifié ou, à défaut de délai expressément stipulé dans la Notification, dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) jours prévu ci-dessus pour l'exercice du droit de préemption.

(e) En l'absence d'offre de rachat ou si les offres de rachat réunies des Préempteurs concernent un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres Cédés, le Cédant pourra procéder au Transfert des Titres Cédés au profit du Cessionnaire à condition de le faire dans le strict respect de l'article 11 (Adhésion au Pacte) ci-après, dans un délai de trente (30) jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) jours prévu ci-dessus pour l'exercice du droit de préemption et dans les termes du Projet de Transfert. Faute pour le Cédant de procéder ainsi, il devra à nouveau se conformer aux stipulations du présent article 2.2 s'il souhaite toutefois procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres.

2.2.2. Fixation du prix des Titres par un Expert

Hormis le rachat des Titres de la CDC dans le cadre duquel les Préempteurs s'engagent à assurer au Cédant un TRI de [5%] sur la durée de sa participation au capital, en cas de désaccord des Autres Parties sur la valeur des Titres à préempter, le prix à payer par Titre préempté sera déterminé par un Expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Cet Expert ("**l'Expert**") sera désigné d'un commun accord entre les Préempteurs et le Cédant ou, à défaut d'accord sur cette désignation, par le Président du Tribunal de Commerce du siège de la Société statuant en la forme des référés, à la requête de la Partie la plus diligente.

Ainsi, en cas de désaccord, la contestation devra être notifiée au Cédant et à la Société dans le délai d'exercice du droit de préemption et il sera recouru à l'expertise dans les conditions ci-après, étant précisé que :

- toute contestation dûment notifiée en vertu de ce qui précède aura pour effet d'annuler tout exercice du droit de préemption qui aurait été notifié par une autre Partie préalablement à la notification du rapport de l'Expert à la Société ;
- l'Expert procédera, dans les meilleurs délais, à la fixation de la contrepartie sur la base d'une évaluation objective des Titres, sans tenir compte de la situation de l'autre Partie concernée par la Transfert, mais en tenant compte, le cas échéant, des

éventuels Transferts intervenus antérieurement au profit de Tiers et de l'évolution commerciale et financière de la Société ;

- les Parties seront tenues par les conclusions de l'Expert, qu'elles acceptent par avance et renoncent par avance à contester ;
- le rapport de l'Expert sera remis à la ou aux Parties ayant demandé sa désignation et à la Société qui devra le notifier à chacune des autres Parties dans les huit (8) jours de sa remise par l'Expert, en leur indiquant que l'exercice du droit de préemption a été annulé et que les autres Parties pourront renouveler leurs offres de rachat des Titres Cédés pour la contrepartie fixée par l'Expert ;
- l'autre Partie pourra alors à nouveau exercer son droit de préemption, à la contrepartie fixée par l'Expert, et ce, dans un délai de quinze (15) jours commençant à courir à compter de la notification visée ci-dessus ;
- le Cédant ne bénéficiera pas d'un droit de repentir, sauf dans le cas où la contrepartie fixée par l'Expert conformément à ce qui précède s'établirait à un niveau inférieur de plus de 15 % par rapport au prix contesté et à condition que le Cédant ait notifié à l'autre Partie et à la Société qu'il entend renoncer à son Projet de Transfert dans les quinze (15) jours de la remise par l'Expert de son rapport à la Société.

Dans les cas où la contrepartie fixée par l'Expert s'écartera de plus de 15 % de la contrepartie contestée, les frais d'expertise seront supportés par la Partie ayant initialement proposé la contrepartie, si cette différence est en sa défaveur, et par la Partie ayant contesté la contrepartie initialement proposée dans tous les autres cas.

Il est précisé que (i) l'envoi de la Notification et (ii) l'exercice du droit de préemption valent respectivement promesses unilatérales de vente et d'achat dans les termes des présentes.

Les Parties déclarent et acceptent que les Parties concernées pourront en tant que de besoin poursuivre en justice à l'encontre du Cédant l'exécution forcée en nature de l'engagement ci-dessus défini qui s'analyse en une promesse de vente, aux fins d'obtenir la parfaite réalisation de la cession sans préjudice de tous dommages et intérêts.

2.2.3. Remise des ordres de mouvements contre paiement du prix

Les ordres de mouvement et tous autres documents et actes permettant de rendre le Transfert des Titres opposables tant à la Société qu'aux Tiers, dûment signés par la Partie cédante, devront être remis à la Partie cessionnaire dans (i) les quinze jours suivant l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption, contre remise de tout ou partie du prix dans les conditions de la Notification ou en cas d'Opération Complexe ou, (ii) en cas d'expertise, dans les quinze jours suivant la notification de la décision de l'Expert aux Parties.

2.3. Droit de sortie conjointe totale

2.3.1. Principe de sortie conjointe totale

Dans l'hypothèse où les Titres Cédés auraient pu être préemptées mais ne l'auraient pas été à l'issue de la procédure prévue à l'article 2.2 ci-dessus et que une ou plusieurs Parties (le (les) « **Cédante(s)** ») envisagerai(en)t le Transfert à une Partie ou à un Tiers ou à plusieurs Parties ou plusieurs Tiers (l'« **Acquéreur** ») d'un nombre de Titres tel que, au résultat de ce Transfert, (i) l'Acquéreur viendrait à détenir le Contrôle de la Société ou (ii) d'Avignon Université venait à céder 50% de sa participation, les autres Parties disposeront chacune d'un droit de sortie conjointe totale, aux termes duquel elles seront admises à transférer à l'Acquéreur tout ou partie de leurs Titres selon les mêmes modalités et aux mêmes conditions, notamment de prix par Titres que celles offertes par l'Acquéreur au Cédant.

Le Cédant devra, en conséquence, préalablement au Transfert de tout ou partie de ses Titres ou à tout engagement de sa part en vue d'un tel Transfert, obtenir l'engagement irrévocable de l'Acquéreur que celui-ci offrira aux autres Parties la possibilité de lui transférer les Titres que les autres Parties souhaiteraient lui céder, selon les mêmes termes et conditions, notamment de prix, que ceux proposés par l'Acquéreur au Cédant.

2.3.2. Mise en œuvre de la clause de sortie conjointe totale

Dans les cas définis au paragraphe 2.3.1, le Cédant devra notifier le Projet de Transfert aux Autres Parties et à la Société. Cette Notification devra comprendre les mêmes éléments que ceux prévus par la Notification de l'avis visé au paragraphe 2.2.1. "Procédure", adaptés à l'opération de souscription prévue.

Chacune des Autres Parties disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la Notification du Projet de Transfert pour notifier au Cédant et à la Société qu'elle entend exercer son droit de sortie conjointe totale préemption, étant précisé que ce droit de sortie (i) ne pourra être exercé que sur la totalité des Titres de ladite Partie et (ii) ne pourra pas être exercé la Partie concernée dans l'hypothèse où celle-ci aurait exercé son droit de préemption stipulé à l'article 2.2 ci-dessus. A défaut de réponse dans ce délai, toute Partie sera réputée avoir renoncé à mettre en œuvre son droit de sortie conjointe totale dans le cadre de l'opération concernée.

En cas de désaccord sur le prix ou sur les valorisations retenues, notamment en cas d'Opération Complexe, le prix ou la valorisation sera déterminé par un Expert, en faisant application *mutatis mutandis* des dispositions de l'Article 2.2.2. Dans tous les cas où la contrepartie sera fixée par un Expert, chaque Partie aura la faculté d'exercer ou de renoncer à l'exercice de son droit de sortie en le notifiant au Cédant et à la Société dans les quinze (15) jours de la notification du rapport de l'Expert.

2.3.3. Remise des ordres de mouvements contre paiement du prix

Les ordres de mouvement et tous autres documents et actes permettant de rendre le Transfert des Titres opposables tant à la Société qu'aux Tiers, dûment signés par la Partie ayant exercé son droit de sortie conjointe totale, devront être remis au Cédant dans (i) les quinze jours suivant l'expiration du délai d'exercice du droit de sortie, contre remise de tout ou partie du prix dans les conditions de la Notification ou en cas

d'Opération Complexe ou, (ii) en cas d'expertise, dans les quinze jours suivant la notification de la décision de l'Expert aux Parties.

2.4. Transferts Libres

Par exception aux dispositions prévues aux paragraphes 2.1., 2.2 et 2.3. ci-dessus, les Transferts de Titres à des Affiliés pourront être effectués librement, sous réserve que le cessionnaire :

- (i) adhère, s'il n'en est pas déjà partie, au Pacte au plus tard à la date du Transfert ainsi qu'il est prévu à l'article 11 du Pacte et étant entendu que l'Actionnaire cédant et l'Affilié cessionnaire resteront solidairement responsables de l'exécution de leurs obligations au titre du Pacte et des statuts de la Société ; et
- (ii) remette à la Société une déclaration par laquelle il garantit que les Titres ainsi Transférés seront de nouveau Transférés au Cédant ou à une personne remplissant les critères de la définition d'Affilié pour le cas où l'Affilié cessionnaire cesserait de remplir les critères de la définition d'Affilié.

Les Transferts mentionnés ci-dessus ne seront des Transferts libres qu'à la condition que l'Actionnaire cédant ait adressé une Notification de Transfert libre aux autres Parties au moins dix (10) Jours Ouvrés avant la réalisation de ce Transfert libre. Toutefois, par dérogation à l'article 2.2.1 ci-dessus, la Notification d'un Transfert libre indiquera uniquement :

- (i) l'identité du cessionnaire envisagé ainsi que, dans le cas d'un Transfert à un Affilié, tous éléments permettant de justifier la satisfaction de la qualité d'Affilié de l'Actionnaire cédant et du respect par l'Affilié cessionnaire du respect des conditions indiquées ci-dessus dans le présent article ;
- (ii) le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé ; et
- (iii) la date à laquelle la réalisation du Transfert est envisagée.

ARTICLE 3 - CESSION FORCEEE DES TITRES

Tout Actionnaire pourra se voir imposer la cession de ses Titres, dans l'hypothèse où une offre d'acquisition portant sur au moins 95% des Titres aurait été acceptée par des Actionnaires détenant 90% du capital de la société.

Dans cette hypothèse, sur simple demande des Actionnaires représentant 90% du capital de la société, ayant accepté ladite offre, les Actionnaires représentant le solde du capital permettant de réaliser la cession, se verront imposer une sortie aux mêmes conditions et au même prix, s'agissant de Titres de même nature.

Cette obligation s'imposera à tous les Actionnaires, au prorata de leur participation, qui ne pourront refuser la cession de leurs Titres.

Dans le mois de l'acceptation par les Actionnaires détenant 90% du capital de la

société, de l'offre de rachat susvisée, un avis sera notifié aux autres Actionnaires de la Société, précisant la mise en œuvre du droit de cession forcée. La cession des Titres et le paiement du prix devront être réalisés dans un délai maximum de 30 jours à compter de la réception de cette notification ayant déclenché la mise en œuvre de la clause de sortie forcée.

ARTICLE 4 – CLAUSE DE LIQUIDITE

- Entre le 10^{ème} et le 11^{ème} anniversaire de la date d'entrée en vigueur du présent Pacte, les Actionnaires étudieront tout scénario en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des titres de cette dernière, au rang desquels :
 - réduction de capital de la société par rachat des titres de la CDC ;
 - rachat des titres de la CDC par un Actionnaire (Avignon Université ayant un droit de premier rang par rapport à ETIC) ;
 - rachat des titres de la CDC par un nouvel investisseur, sans que le droit de préemption ne puisse être exercé.

La valeur des titres sera déterminée d'un commun accord par les actionnaires ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Cette valeur ne pourra pas être inférieure à l'objectif de rentabilité des fonds propres de la CDC fixé à 5%

- Entre le 11^{ème} et le 12^{ème} anniversaire de la date d'entrée en vigueur du présent Pacte, la CDC pourra céder ses Titres à tout Actionnaire ou Tiers sans un nouvel investisseur.

ARTICLE 5 - CLAUSE ANTI-DILUTION

Chaque Actionnaire bénéficie du droit permanent de maintenir son pourcentage de participation dans la Société, à hauteur du pourcentage de participation dans la Société qu'il détient aujourd'hui ou qu'il viendrait à détenir suite à des Transferts de Titres ou des augmentations de capital social.

En conséquence, en cas d'augmentation du capital social de la Société, immédiate ou différée, par émission de Titres, il devra toujours être en mesure de souscrire à l'augmentation de capital social en cause ou à une augmentation de capital social complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE 6 - INTERDICTION DE NANTISSEMENT

Pendant toute la durée du présent Pacte et conformément à l'importance que revêt pour les Parties susvisées la conservation par les Actionnaires de leur participation au sein de la Société, les Parties s'engagent à ne pas remettre ou donner en garantie les Titres qu'elles détiennent, ni à en restreindre la jouissance ou la libre disposition.

ARTICLE 7 - MESENTENTE ENTRE ACTIONNAIRES

Une mésentente entre Actionnaires sera qualifiée en cas de trois refus d'approbation de l'une des décisions listées aux paragraphes (ii) et (iii) de l'article 15.2 des statuts de la Société soumise dans les mêmes termes au Conseil Stratégique durant une période de 6 mois (la « **Mésentente** »).

Dans l'hypothèse d'une Mésentente, un des Actionnaires (« **l'Actionnaire Offrant** ») pourra proposer à un ou plusieurs Actionnaires (« **l'Actionnaire Notifié** ») d'acquérir l'intégralité de leurs Titres ou de leur céder ses Titres. L'Actionnaire Offrant transmettra son offre et les éléments constitutifs de la Mésentente à un huissier. Ce dernier transmettra ces éléments à l'Actionnaire Notifié (la « **Notification** »).

Dans les 30 jours de la Notification, l'Actionnaire Notifié transmettra à l'huissier sa réponse à l'offre de l'Actionnaire Offrant. Dans les 8 jours de la réception de ladite réponse, l'huissier communiquera à chaque Actionnaire l'offre de l'Actionnaire Offrant et la réponse de l'Actionnaire Notifié par voie de signification à chacun d'entre eux. Les autres Actionnaires auront la possibilité d'exercer leur droit de préemption ou de droit de sortie conjointe totale conformément aux termes des articles 2.2 et 2.3 ci-dessus dans les 30 jours de la communication de l'huissier qui vaudra Notification au sens de l'article 2.2 ci-dessus.

La procédure ci-dessous ne pourra pas obliger l'un des Actionnaires à :

- céder les Titres qu'il détient dans le capital de la Société (sauf en cas d'acceptation d'une offre d'achat de l'Actionnaire Offrant ou de l'exercice du droit de sortie conjointe totale) ;
- acquérir les Titres qu'un Actionnaire détient dans le capital de la Société (sauf en cas d'acceptation d'une offre de cession de l'Actionnaire Offrant ou de l'exercice du droit de préemption).

- TITRE II -

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 8 - GOUVERNANCE

Les Parties renvoient aux articles 13 (Présidence), 15 (Conseil Stratégique) et 16 (Décisions collectives des associés) des statuts de la Société qui stipulent les modalités de la gouvernance de la Société.

Les Parties précisent que le Conseil stratégique se compose de membres désignés par décision collective des associés, étant précisé que :

- deux membres sont proposés par Avignon Université
- une personnalité qualifiée extérieure est proposée par Avignon Université
- deux membres sont proposés par ETIC ;
- un membre est proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- le président

Le président dispose d'une voix qui sera prépondérante en cas d'égalité.

Les Parties s'engagent à voter en assemblée générale ou à signer tout document reflétant permettant la nomination des membres en fonction des propositions des associés mentionnées ci-dessus. Les Parties pourront révoquer librement les membres qu'elles ont proposés à l'assemblée générale.

Les réunions du Comité Stratégique se tiendront au moins quatre (4) fois dans l'année et en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige mais hors Période Chômée (tel que ce terme est défini à l'article 14 du présent Pacte).

ARTICLE 9 - ENGAGEMENTS SPECIFIQUES D'AVIGNON UNIVERSITE ET D'ETIC

En tant que de besoin, les Actionnaires déclarent que tous les droits de propriété intellectuelle ou industrielle (savoir-faire, bases de données, droit d'auteur, marque, brevets, dessins & modèles, nom de domaine, etc.) utiles ou nécessaires aux activités de la Société ont été valablement protégés et seront valablement protégés au nom de la Société.

Par ailleurs, les Parties déclarent qu'il sera mis en place au sein de la Société les mesures de sûretés nécessaires à la protection des droits de l'entreprise contre toute divulgation abusive et/ou utilisation par un tiers et/ou destruction accidentelle.

- TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 10 - TENEUR DE COMPTES

Pour conférer au Pacte une pleine efficacité, les Actionnaires et la Société (intervenant à cette seule fin aux présentes) conviennent de désigner de façon conjointe la Société en qualité de mandataire d'intérêt commun chargé de la gestion du Pacte (ci-après "**le Mandataire**") à titre irrévocable pendant toute la durée du Pacte, à l'effet de retranscrire sur le registre des mouvements de Titres et les comptes individuels d'actionnaires de la Société, toutes les opérations sur les valeurs mobilières et d'assurer l'information visée ci-après. La Société, représentée par son Président, intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun et s'assurer de l'application et du respect des statuts et du Pacte.

En sa qualité de teneur de compte et de mandataire, le Mandataire sera seul habilité à recevoir les ordres ou actes emportant transfert de valeurs mobilières.

Le Mandataire sera tenu, préalablement à toute inscription, d'informer les Actionnaires de la réception de tout ordre de mouvement à l'effet de transférer des valeurs mobilières de la Société et ce, dans un délai maximum de 15 jours à compter de cette réception. A cet effet, le Mandataire adressera une copie de cet ordre de mouvement.

ARTICLE 11 - ADHESION AU PACTE

Les Parties s'engagent à ce qu'aucun titre de la Société ne soit émis, proposé à la vente ou cédé à une personne qui n'est pas déjà Partie au présent Pacte, à moins qu'elle n'ait formellement adhéré au Pacte.

Toutes les dispositions du présent Pacte seront applicables à tous successeurs des parties ainsi qu'à leurs ayant-droits successifs, époux et/ou descendants.

Afin de faciliter l'application des présentes, le Président de la société devra veiller à la communication à toute personne intéressée des informations nécessaires au respect des dispositions du présent pacte, notamment en cas de succession.

ARTICLE 12 - DUREE

Le présent Pacte restera en vigueur à l'égard de toutes les Parties qui seront détentrices de Titres jusqu'au 31 décembre 2049.

En cas de modification de la durée de la convention d'occupation du domaine public accordée à la Société, le Président provoquera une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée ou, au contraire, dissoute par anticipation. 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 cette délibération et cette décision. Le Pacte sera résilié par anticipation ou au contraire prorogé pour refléter la nouvelle durée de la Société.

ARTICLE 13 – PORTEE DU PACTE - MODIFICATIONS

Le présent Pacte représente l'intégralité des accords des Parties quant à leur objet et remplace, annule et prévaut sur toutes conventions ou documents antérieurs ayant un objet identique.

Le présent Pacte ne peut être modifié que par écrit et sous réserve de l'accord exprès et préalable des Parties. Aucun usage ni tolérance ne seront présumés modifier les engagements, droits et obligations des Parties, tels qu'ils figurent au Pacte.

ARTICLE 14 – NOTIFICATIONS – ELECTIONS DE DOMICILE

Toute notification faite en vertu du présent Pacte devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte extra-judiciaire ou tout procédé équivalent, conformément aux dispositions du présent Pacte. Pour les procédures de notification et d'information et pour l'application du présent Pacte, les Parties élisent domicile aux adresses figurant en-tête des présentes.

Les délais exprimés dans le présent Pacte seront décomptés en jours, conformément aux dispositions de l'article 641 du Code de procédure civile. Toutefois, lorsqu'un délai prévu en application des stipulations des présentes court en tout ou partie sur un mois d'août ou sur la période entre le 20 décembre d'une année et le 4 janvier (inclus) de

l'année suivante (chacune une « **Période Chômée** »), le délai concerné est automatiquement prorogé du nombre de jours courant sur la Période Chômée.

ARTICLE 15 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

15.1. Documents contractuels

En cas de contradiction entre le Pacte et les statuts de la Société, le pacte prévaut sur les statuts de la Société.

15.2. Autonomie des dispositions contractuelles

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions du Pacte serait(ent) ou deviendrait(ent) nulle(s), illégale(s), inopposable(s) d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions du Pacte n'en serait aucunement affectée ou altérée.

Dans une telle hypothèse, néanmoins, les Parties conviennent de se concerter et de tout mettre en œuvre afin d'intégrer dans le Pacte une nouvelle clause ayant pour effet de rétablir la volonté commune des Parties telle qu'exprimée dans le préambule et ce, dans le respect des dispositions et règlements applicables.

ARTICLE 16 - SUCCESSION

Les héritiers, successibles et ayant-droits des Parties sont ou seront liés par le présent Pacte, sans que la présence parmi eux de mineurs ou d'incapables puisse mettre obstacle à l'exécution des obligations contenues dans ces conventions.

ARTICLE 17 - CONFIDENTIALITE

Pendant toute la durée du présent Pacte, ainsi que pendant une période de deux années suivant son expiration, les Parties s'engagent à garder strictement confidentiels et à ne communiquer à aucun tiers, les renseignements et informations dont ils auront eu connaissance dans le cadre de la négociation ou de l'exécution du présent Pacte.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout différend ou litige relatif à l'interprétation, la validité ou l'exécution des présentes sera de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'appel de NIMES.

Fait à Avignon en quatre (4) exemplaires,

le

Avignon Université

Représentée par son Président,
Philippe Ellerkamp

ETIC

Représentée par sa Présidente,
Cécile Galoselva

**La Caisse des dépôts et
consignations**

Représentée par [A compléter]

SAS Villa Immo SUR

Représentée par son Président,
Philippe Ellerkamp

Confidentiel