

## **PROTOCOLE D'ACCORD**

**relatif au projet d'absorption de la SAEML « EADM »  
par l'OPH « BSH » dans le cadre d'une opération de  
transmission universelle de patrimoine**

Version du 09 septembre 2020

### **Entre**

- **L'Acquéreur,**
  - **L'OPH BSH**

**d'une part**

### **Et**

- **Les Vendeurs,**
  - **Le Département du Morbihan**
  - **La Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération**
  - **La Communauté de communes de Pontivy**
  - **La Communauté de communes de L'Oust A Brocéliande Communauté**
  - **La Communauté de communes Arc Sud Bretagne**
  - **La Communauté de communes Ploërmel Communauté**
  - **La Communauté de communes Blavet, Bellevue, Océan**
  - **La Communauté de communes Centre Morbihan Communauté**
  - **La Communauté de communes de Questembert**
  - **La Commune de Saint-Avé**
  - **La Commune de Saint-Nolff**
  - **La Commune de Baden**
  - **La Commune du Palais**

- **La Commune de Quiberon**
- **La Commune de Guidel**
- **La Commune de Pénestin**
- **La Commune d'Arradon**
- **La Commune de Carnac**
- **Le Commune de St-Jacut-Les-Pins**
- **La Commune de Theix-Noyal**
- **La Commune de Lorient**
- **La Commune de Crédin**
- **La Commune de Surzur**
- **La Commune de Questembert**
- **La Commune d'Allaire**
- **La Commune d'Elven**
- **La Commune de Vannes**
- **La Commune de Plescop**
- **La Commune de Plouharnel**
- **La Commune d'Auray**
- **La Commune de Gourhel**
- **La Commune de Pontivy**
- **La Commune de St-Vincent sur Oust**
- **La Commune de Sulniac**
- **La Commune de Treffléan**
- **La Commune de Pont-Scorff**
- **La Commune de Monterblanc**
- **La Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan**
- **La Caisse d'Epargne de Bretagne**
- **Le Crédit Mutuel Arkéa**
- **La Crédit Agricole du Morbihan**
- **Dexia Crédit Local**
- **La Caisse des dépôts et consignations**

**d'autre part**

**En présence de**

- **La SAEML « EADM »**

## PROTOCOLE D'ACCORD

### Entre les soussignés

#### **L'Office Public de l'Habitat du Morbihan dénommé « Bretagne Sud Habitat » (BSH),**

Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à VANNES CEDEX (56008), 6 avenue Edgar Degas BP 291, identifié au SIREN sous le numéro 275 600 047 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES

Représenté par son Directeur général **Erwan ROBERT**, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'administration en date du 15 octobre 2020,

Ci-après dénommée "BSH" ou "l'Acquéreur"

**D'une part**

**Et**

#### **Le Département du Morbihan**

Domicilié 2 rue de Saint Tropez – CS 82400 – 56009 VANNES CEDEX, SIRET n° 225 600 014 00016

Représenté par **Monsieur François GOULARD, Président du Conseil départemental**, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil départemental, en date du +++,

**+++ Autres actionnaires à compléter +++**

Ci-après dénommés "les Vendeurs" ou "les Actionnaires"

**D'autre part**

**En présence de :**

**La Société "Espace, Aménagement et Développement du Morbihan" (EADM)**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 3 251 550 euros, ayant son siège Hôtel du Département, rue Saint-Tropez, 56000 VANNES immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Vannes sous le numéro +++ ;

représentée par ++, +++ , représentant lui-même le Département du Morbihan, Président Directeur Général,

la SEML EADM, dont les actions font l'objet du présent protocole de cession, intervient à l'acte.

Ci-après dénommée "EADM".

**D'autre part**

Ci-après dénommées ensemble "les Parties"

## SOMMAIRE

++

Document de travail

## **Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

**1.** BSH est l'Office Public de l'Habitat du Morbihan, rattaché au Conseil départemental. Premier bailleur social du département, il est présent sur 206 Communes.

Fort d'un siècle d'expérience, BSH innove et propose, en lien avec ses parties prenantes au premier rang desquelles se trouvent les collectivités locales, un accompagnement des Morbihannais, tout au long de leur chemin de vie : logements locatifs, réalisation de crèches et d'équipements variés, parcours résidentiels et habitat spécifique (FJT, EHPAD...).

**2.** Les Vendeurs sont ensemble actionnaires de la Société "Espace, Aménagement et Développement du Morbihan » (EADM), société anonyme d'économie mixte locale au capital de 3 251 550 euros, divisé en 2 803 060 actions de 1,16 euros de valeur nominale chacune dont ils détiennent la totalité des Titres.

La SEM EADM, acteur au service des collectivités locales du Morbihan depuis 2006, intervient dans des activités d'intérêt général et plus globalement dans tout ce qui peut contribuer à l'amélioration du cadre de vie et au développement local.

L'équipe a accompagné plus de 140 communes et EPCI du Morbihan dans le cadre de leurs opérations d'aménagement et de renouvellement urbain et de constructions d'équipements publics. EADM conseille également les collectivités sur la modification et la réalisation des documents d'urbanisme (PLU, PADD, etc.).

A ce jour EADM est concessionnaire de plus de 30 opérations d'aménagement de logements en procédure ZAC ou lotissements sur le territoire départemental dont les programmes varient d'une cinquantaine à plus de 1000 logements.

EADM est également mandataire de plus d'une quinzaine de constructions : collèges, archives départementales, internat, centre médico-social, groupes scolaires, médiathèques, mairies, cellules commerciales, salle polyvalente, mais également d'aménagements urbains et d'activités portuaires Elle intervient également en assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de faisabilités bâtimentaires.

**3.** Le projet de rapprochement entre l'OPH BSH et la SEM EADM intervient dans le contexte de la loi ELAN (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

La loi ELAN engage une réforme profonde de l'organisation du secteur du logement social avec pour objectifs une diminution globale du nombre d'opérateurs et des économies d'échelle dans un contexte financier contraint.

La loi ELAN n'a pas seulement pour ambition de réformer le secteur du logement social, elle offre de nouvelles opportunités d'élargir le champ des activités des OPH. Ainsi, BSH pourra se positionner en tant que partenaire naturel des collectivités en matière d'équipements publics et dynamiser ses compétences dans les métiers de l'aménagement (ZAC, Lotissements...) et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, se dotant ainsi de nouveaux leviers de croissance.

Dans un département du MORBIHAN qui compte 744 813 habitants et dont l'évolution démographique connaît une croissance régulière, la somme des politiques locales déclinées

dans les PLH laisse présager un potentiel de marché de près de 1100 logements locatifs sociaux mis en service chaque année.

Il s'agit de renforcer la capacité de chacun des acteurs à produire des logements en réponse à la diversité des besoins exprimés à l'échelle de notre territoire.

Le secteur du logement social cherche à développer des nouvelles compétences telles que l'aménagement et le développement qui sont autant de leviers de croissance nécessaires à l'accomplissement de ses missions d'intérêt général.

Les secteurs d'activité traditionnels des SEM d'aménagement ne permettent plus, malgré les efforts de prospection auprès des diverses collectivités sur le territoire morbihannais, d'asseoir un modèle économique viable et pérenne.

Le rapprochement avec BSH permettrait d'amorcer une transition vers le logement social avec une volonté de développer les activités dans le champ des opérations et de l'AMO, de l'élargir vers l'habitat spécifique mais également d'intervenir plus fortement sur les sujets de renouvellement urbain lié entre autre à la régénération du parc social.

Le projet de rapprochement a pour objectifs :

1. de permettre le développement des missions d'intérêt général au service du logement social,
2. de répondre aux exigences de regroupement de la loi ELAN afin de gagner en efficacité et de satisfaire dans des délais plus contraints à la demande de logements sociaux sur le territoire,
3. de préserver les « intérêts » des collectivités, des actionnaires et des financeurs tant d'EADM que de BSH,
4. de poursuivre les activités opérationnelles en cours et à venir d'EADM, tant en construction qu'en aménagement, au service des collectivités territoriales,
5. de s'appuyer, pour les opérations engagées et à venir, sur les savoir-faire des personnels de la SEML EADM intégralement transférés dans le cadre ce rapprochement.

**4.** La reprise d'EADM par BSH interviendrait dans le cadre d'une procédure de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP), prévue à l'article 1844-5 du Code civil et à l'article L.411-2-1, III, relatif à l'absorption d'une SEML agréée par un OPH.

L'opération d'absorption consiste pour l'OPH à acquérir l'ensemble des actions de la SEML en vue de procéder à sa dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine conformément à l'article L.1844-5 du Code Civil.

Cette dissolution entraînerait la transmission universelle du patrimoine d'EADM au profit de son actionnaire unique, BSH, sans qu'il y ait lieu de procéder à la liquidation de la SEML.

L'absorption de la SEM EADM par voie de TUP constitue une opportunité d'accélérer le processus de mutation de notre modèle économique, en s'appuyant sur un réel savoir-faire et un capital humain transféré à BSH.

S'agissant d'un projet d'absorption par un organisme d'habitations à loyer modéré, cette procédure suppose pour EADM d'obtenir l'agrément prévu par les dispositions de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation pour les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

**5.** C'est ainsi que le conseil d'administration d'EADM par délibérations en date du 12 décembre 2019 et du 6 mars 2020, a approuvé les décisions suivantes :

- l'orientation d'une opération de reprise d'EADM par BSH, et en conséquence, l'engagement par la direction générale de tous actes permettant la mise en œuvre de ce projet de reprise et, notamment, le dépôt auprès des Services de l'Etat d'un dossier de demande d'agrément de la SEML EADM pour la construction et la gestion de logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation, en vue de sa dissolution par confusion de patrimoine avec l'OPH BSH.
- Le projet de modification statutaire de la société en vue de l'obtention de l'agrément prévu à l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation et la mise au point d'un protocole d'accord permettant de fédérer les actionnaires d'EADM et l'OPH BSH au projet de transmission universelle de patrimoine.

**6.** C'est ainsi que le conseil d'administration de BSH par délibération en date du 12 décembre 2019 a approuvé les décisions suivantes :

- Principe de l'offre de reprise par voie de TUP du patrimoine d'EADM à BSH,
- Pouvoir au Directeur général de BSH pour réaliser l'ensemble des actes nécessaires à la préparation et à la mise en œuvre du projet de reprise d'EADM par BSH.

**7.** Par arrêté en date du 14 mai 2020, le ministre chargé du logement après avis favorable du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement émis en date du 3 mars 2020 a agréé EADM pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Par arrêté en date du 14 mai 2020, le ministre chargé du logement après avis favorable du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en date du 3 mars 2020 a, ensuite, agréé le projet de dissolution d'EADM sans liquidation en vue de la transmission de son patrimoine à BSH.

**8.** Dans le cadre du projet d'absorption d'EADM par BSH, dans l'intérêt du logement social, les Vendeurs et l'Acquéreur, sont convenus de procéder à l'acquisition de l'ensemble des actions formant le capital social d'EADM par BSH en vue de sa dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine conformément aux dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation selon les modalités et sous les conditions faisant l'objet du présent protocole.

Cela exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

## **Il a été préalablement déclaré ce qui suit :**

**DECLARATIONS des Vendeurs**, étant précisé que leur attention particulière a été requise concernant la teneur des déclarations ci-dessous énoncées.

Les Vendeurs, ensemble et chacun en ce qui le concerne, déclarent :

- que EADM a été régulièrement constituée et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Vannes ;
- que les actions cédées sont entièrement libérées ;
- que les actions cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits de l'Acquéreur ;
- que EADM n'a souscrit aucun engagement de caution, d'aval, de garantie ou tout autre engagement hors bilan pour l'exécution d'engagements de toutes personnes physiques ou morales.

## **DECLARATIONS des Parties :**

Les Parties déclarent que le présent Protocole a été librement négocié entre elles, chacune ayant pu avoir accès à un conseil et faire valoir ses observations dans le cadre du présent contrat. Le protocole d'accord reflète, par conséquent, l'accord des Parties au terme de leurs pourparlers et constitue, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil.

## Il a, ensuite, été arrêté et convenu ce qui suit :

### Article 1 Objet du protocole

La présente convention a pour objet de fixer les conditions et les modalités de cession des actions (ci-après "les Titres") détenus par les actionnaires d'EADM à BSH et plus particulièrement :

- d'engager conjointement chacun des actionnaires d'EADM, Vendeurs et BSH, Acquéreur à vendre et à acquérir l'ensemble des actions formant le capital d'EADM, selon les modalités et sous les conditions stipulées au présent protocole ;
- de fixer le prix d'acquisition des actions comprenant une partie fixe et un éventuel complément de prix.

### Article 2 Cession des actions

**Sous réserve de la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article 10** du présent protocole, les Vendeurs s'engagent irrévocablement à céder, le Jour de la Cession, tel que défini à l'article 3 ci-après, à l'Acquéreur, qui accepte et qui s'engage irrévocablement à les acquérir sous les garanties ordinaires de droit et de fait, **les Titres composant l'intégralité du capital social de la Société EADM** qui leur appartiennent à savoir :

- Département du Morbihan	2 170 810 actions
- Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération	17 500 actions
- Communauté de communes de Pontivy	2 500 actions
- Communauté de communes de l'Oust à Brocéliande Communauté	1 750 actions
- Communauté de communes Arc Sud Bretagne	1 750 actions
- Communauté de communes Ploërmel Communauté	6 000 actions
- Communauté de communes Blavet, Bellevue, Océan	5 000 actions
- Communauté de communes Centre Morbihan Communauté	2 500 actions
- Communauté de communes de Questembert	7 500 actions
- Commune de Saint-Avé	1 500 actions
- Commune de Saint-Nolff	1 000 actions
- Commune de Baden	1 000 actions
- Commune du Palais	750 actions
- Commune de Quiberon	1 250 actions
- Commune de Guidel	1 250 actions
- Commune de Pénestin	500 actions
- Commune d'Arradon	1 250 actions
- Commune de Carnac	3 000 actions
- Commune de St-Jacut-Les-Pins	500 actions
- Commune de Theix-Noyal	1 250 actions
- Commune de Lorient	2 500 actions
- Commune de Crédin	500 actions
- Commune de Surzur	750 actions
- Commune de Questembert	1 250 actions

- Commune d'Allaire	1 000 actions
- Commune d'Elven	1 000 actions
- Commune de Vannes	2 500 actions
- Commune de Plescop	1 000 actions
- Commune de Plouharnel	500 actions
- Commune d'Auray	1 500 actions
- Commune de Gourhel	500 actions
- Commune de Pontivy	1 500 actions
- Commune de St-Vincent sur Oust	500 actions
- Commune de Sulniac	750 actions
- Commune de Treffléan	750 actions
- Commune de Pont-Scorff	1 000 actions
- Commune de Monterblanc	1 000 actions
- Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan	48 000 actions
- Caisse d'Epargne de Bretagne	115 000 actions
- Crédit Mutuel Arkéa	115 000 actions
- Crédit Agricole du Morbihan	115 000 actions
- Dexia Crédit Local	48 000 actions
- Caisse des dépôts et consignations	115 000 actions

soit un total de **2 803 060** actions représentant la totalité du capital social.

Les Titres seront cédés le jour de la cession avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés.

### **Article 3 Jour estimé de la cession – Calendrier prévisionnel de l'opération**

La vente des Titres devra intervenir le Jour de la Cession, c'est-à-dire dans un délai maximum de **30 jours** à compter de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées au présent protocole de cession à l'article 10 ci-après, et en tout état de cause **au plus tard le 20 novembre 2020**.

La vente des titres sera formalisée par un ordre de mouvement de titres établi par chaque actionnaire cédant.

A cet effet, il est projeté le calendrier prévisionnel de l'opération d'absorption d'EADM par BSH dans le cadre de la procédure de transmission universelle de patrimoine lequel est annexé au présent protocole (ANNEXE 1).

### **Article 4 Base d'évaluation du prix de l'action EADM**

#### **4.1- Méthode d'évaluation retenue**

Il est préalablement rappelé que le capital social d'EADM est fixé à 3 251 550 euros divisé en 2 803 060 actions de 1,16 euros de valeur nominale chacune.

Les Parties conviennent d'un commun accord de retenir pour la détermination de la partie fixe constituant le prix de l'action EADM les éléments suivants :

1. Le montant des fonds propres de la Société EADM tel qu'il ressort des comptes intermédiaires au 30 juin 2020 attestés par le Commissaire aux comptes d'EADM et arrêtés par son Conseil d'administration, par délibération en date du +++, annexés aux présentes (ANNEXE 2),

**ressortant à 1 518 187 euros ;**

2. Le montant précisé au point 4. correspondant au risque de perte financière estimée pour les opérations d'EADM en concession, toutes opérations confondues, qui seront transmises à BSH dans le cadre de l'opération, arbitré par BSH et EADM sur la base de l'étude de la Société SEMAPHORES, "Revue de la situation des opérations" actualisée, en date du 15 septembre 2020, par les deux organismes (annexée aux présentes) (ANNEXE 3),

**ressortant à 1 070 000 euros ;**

**Soit un montant net** constitué entre la différence entre le montant des capitaux propres et le risque estimé sur opérations de concessions **ressortant à 448 187 euros.**

#### **4.2- Montant du risque estimé sur les opérations de concessions EADM**

Pour l'appréciation du montant du résultat financier relatif aux opérations de concessions EADM qui seront transférées à BSH, les Parties conviennent de retenir la somme des résultats estimés en plus ou en moins pour chacune des opérations figurant dans le tableau ci-dessous (les opérations bénéficiaires venant en compensation des opérations déficitaires) comme suit :

<b>Opérations</b>	<b>Montant estimé</b>
SAINT AVE – ZAC de Beausoleil	0
ELVEN – ZAC Centre-bourg	0
BILLIERS – ZAC du Los Mer	0
ST GILDAS DE RHUYS – Lotissement Le Clos d'Arzhig	-27
AMBON – ZAC du Ponant	0
LAUZACH – ZAC d'Ar Graell	0
GOURHEL – Lotissements de la Longue Raye et des Perchettes	0
LE BONO – ZAC de Mané Mourin Lavarion	0
ST NOLFF – ZAC de la Cité du Pré Vert	+250
MARZAN – ZAC de Kertuy Kerrolay	-350
THEIX-NOYALO – Lotissement la Grée du Loc	-70
ST VINCENT/OUST – Lotissement de St Vincent Sur Oust	-200
LA VRAIE CROIX – ZAC des Hameaux Verts	-150
SENE – ZAC Cœur du Poulfanc	0
ARZAL – Aménagement du Centre-bourg Kergour	0
LOQUeltas – Aménagement du Bourg Le Hameau St Gildas	+60
SARZEAU – Habitat Centre-Ville Francheville	0

PLUMERGAT – Création d'une ZAC Sud du Bourg	-50
MUZILLAC – ZA de la Lande Baule	0
BAUD – ZAC des Oiseaux	-100
MONTERBLANC – Secteur Kerentrec'h et Pont Morio	0
PLOEMEL – ZAC de la Gare	0
PLESCOP – ZAC Park Nevez	0
PLOERMEL – ZAC de la Noé-Verte	0
CARNAC – Parc Bellan et Parc Bellevue	-433
<b>TOTAL</b>	<b>-1070 K€</b>

#### 4.3 – Procédure de transfert des conventions passées avec EADM à BSH

La liste des conventions transférables au sens du présent article a été établie entre EADM et BSH. Elle est jointe en ANNEXE 3.

La cession (ou transfert) des conventions conclues par EADM en cours d'exécution à la date de la TUP au profit de BSH a pour fondement juridique l'article R 3135-6 du code de la commande publique pour les concessions d'aménagement et l'article R 2194-6 pour les mandats ou les conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ces dispositions du code de la commande publique autorisent la cession d'un contrat administratif sans remise en concurrence **à la suite d'opérations de restructuration du titulaire initial à la condition que cette cession n'entraîne pas d'autres modifications substantielles** et ne soit pas effectuée dans le but de soustraire le marché aux obligations de publicité et de mise en concurrence.

**Dans tous les cas, la cession demeure soumise à l'autorisation préalable de la collectivité contractante qui doit se prononcer par délibération et l'avenant formalisant le transfert ne doit pas apporter de modification substantielle au contrat.**

La procédure de transfert des conventions en cours est à distinguer selon la nature du contrat.

##### a) Pour les concessions d'aménagement

La procédure de cession implique la connaissance, au moment du transfert, de l'état d'avancement de l'opération tant sur les plans technique, foncier, contractuels [marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux] que sur le plan financier

En conséquence, la procédure de transfert se déroulera en plusieurs étapes :

- Réalisation par EADM de l'état des lieux de l'avancement opérationnel avec l'inventaire du foncier acquis et vendu, la liste des contrats en cours, un état de la situation financière de chaque contrat : il s'agit d'identifier et de chiffrer les actifs de l'opération qui seront repris par BSH pour l'exécution de la concession,
- Préparation et signature d'un avenant à la concession tripartite (Collectivité concédante, EADM, BSH) ayant pour objet d'arrêter les modalités du transfert des actifs de

l'opération, le calendrier de la procédure et les modalités de détermination du solde d'exploitation à la date du transfert,

- Mise en œuvre du transfert avec la signature des avenants de transfert des marchés d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux, ainsi que des actes relatifs au transfert des avant-contrats pour les acquisitions foncières et des baux.

Le déroulement des principales étapes est rappelé dans le tableau ci-dessous :

<p><b>Etape 1-</b></p>	<p><b>inventaire des contrats en cours</b></p> <p><b>1. Etat détaillé du foncier (acquisitions):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inventaire des acquisitions réalisées,</li> </ul> <p><b>2. Etat de la commercialisation (cessions, baux)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ état des baux signés et préparation des avenants de transfert</li> <li>▪ état des promesses ou compromis de vente en cours et date de levée des conditions suspensives</li> </ul> <p><b>3. Engagements financiers avec le concédant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrêter le montant définitif de la participation de la collectivité</li> <li>▪ Prévoir le remboursement des avances remboursables</li> </ul> <p><b>4. Autres contrats :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autres participations et subventions (prévoir le transfert des conventions pour les subventions non versées)</li> <li>▪ contrats de prêts mobilisés sur l'opération et coût du remboursement</li> <li>▪ Etat des marchés à solder et des marchés à transférer [avenant de transfert</li> </ul> <p><b>Détermination du solde d'exploitation</b></p>
<p><b>Etape 2</b></p>	<p><b>Préparation du projet d'avenant</b> définissant les modalités du transfert, le calendrier et déterminant le contenu du solde d'exploitation</p>
<p><b>Etape 3</b></p>	<p><b>Délibération préalable de la collectivité contractante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autorisant la cession du contrat de concession</li> <li>▪ autorisant le Président de l'exécutif à signer l'avenant de cession ainsi que tous les actes consécutifs à la mise en œuvre de cette décision notamment l'acte de cession de l'assiette foncière des ouvrages achevés</li> <li>▪ autorisant la cession du foncier acquis et non vendu et des marchés en cours à BSH</li> </ul>
<p><b>Etape 4</b></p>	<p><b>Transmission au contrôle de légalité de la délibération</b></p>
<p><b>Etape 5</b></p>	<p><b>Délibérations du CA des sociétés</b> autorisant le Directeur général à signer l'avenant de transfert, approuvant l'arrêté des comptes de l'opération et autorisant la signature de tous les actes de mise en œuvre de cette décision</p>
<p><b>Etape 6</b></p>	<p><b>Signature de l'avenant tripartite de cession du contrat</b></p>
<p><b>Etape 7</b></p>	<p><b>Transmission au contrôle de légalité de l'avenant</b></p>

<b>Etape 8</b>	<b>Notification de l'avenant par la collectivité concédante</b>
<b>Etape 9</b>	<p><b>Signature des documents de mise en œuvre de la cession des engagements juridiques et financiers de la concession</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ avenants de transfert des marchés et contrats à transférer</li> <li>▪ signature de l'acte de cession des équipements à la collectivité et signature de l'acte de TUP</li> </ul>

### **b) Pour les contrats de mandat de réalisation (LOI MOP)**

Pour le transfert de ces opérations, un avenant tripartite de transfert de la convention de mandat sera signé entre la Collectivité, EADM et BSH, après autorisation de la cession du contrat par délibération de la collectivité contractante.

Dans le cadre de la procédure de transfert, EADM devra établir un état détaillé des marchés et contrats en cours comprenant un état d'avancement du marché et du reste à réaliser. [PV contradictoire réalisé par le Maître d'œuvre], un état des paiements réalisés, du dépôt de garantie ou de l'avance forfaitaire. Cet état sera annexé à l'avenant de transfert qui sera contractualisé avec le titulaire du marché.

En outre, EADM devra établir un état financier indiquant le montant des sommes engagées par le mandataire, le montant de la rémunération du mandataire et le montant des sommes remboursées par le mandant.

Un point sur les éventuels contentieux devra également être établi pour permettre la substitution de la société cessionnaire dans le suivi des procédures,

Enfin, les assurances-construction souscrites pour l'opération devront également faire l'objet d'un avenant de transfert à la société cessionnaire.

Le déroulement des principales étapes est rappelé dans le tableau ci-dessous

<b>Etape 1-</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Etablissement d'un projet d'avenant de cession</b></li> <li>▶ <b>Préparation d'un état détaillé des relations contractuelles</b></li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Avec le mandant :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appels de fonds versés</li> <li>▪ Montant des Avances</li> </ul> </li> <li>2. <b>Autres contrats :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste et état d'avancement des marchés en cours d'exécution</li> </ul> </li> </ol>
<b>Etape 2-</b>	<p><b>Délibération préalable de chaque collectivité contractante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autorisant la cession du contrat</li> <li>▪ autorisant le Président de l'exécutif à signer l'avenant</li> </ul>

	de transfert
<b>Etape 3-</b>	<b>Transmission au contrôle de légalité</b> de la délibération
<b>Etape 4-</b>	<b>Délibérations du CA d'EADM et de BSH</b> autorisant la signature des avenants et transmission au contrôle de légalité
<b>Etape 5-</b>	<b>Signature de l'avenant tripartite</b> de transfert
<b>Etape 6-</b>	<b>Transmission au contrôle de légalité</b> de l'avenant
<b>Etape 7-</b>	<b>Signature des documents de mise en œuvre</b> de la cession des engagements juridiques et financiers du mandat <ul style="list-style-type: none"><li>▪ avenants aux marchés</li></ul>
<b>Etape 8-</b>	<b>Notification de l'avenant</b> par la collectivité à BSH

### **c) Le transfert des autres contrats [AMO, études, assistance]**

Le transfert des autres contrats tels que les AMO et autres prestations de services se matérialisera par la signature d'un avenant tripartite, après autorisation préalable de la collectivité contractante.

## **Article 5 Prix – Partie fixe et complément de prix**

### **5.1 Mode de détermination du prix – Élément du prix**

Le prix global des Titres EADM est constitué d'une partie fixe à laquelle s'ajoute une partie qui sera déterminée en fonction d'une éventuelle variation du montant des résultats (estimé ou réel) de chacune des opérations de concession identifiées dans le tableau établi au point 4.2 ci-avant, arrêté CINQ ANS après la date d'effet de l'opération de transmission universelle de patrimoine d'EADM à BSH.

#### **5.1.1 Partie Fixe**

**La Partie Fixe** établie selon la méthode d'évaluation stipulée au point 4.1 est fixée à **+++ euros** et sera payable comptant par l'Acquéreur aux Vendeurs le Jour de la Cession par virement bancaire ou par chèque selon les instructions transmises par chaque Vendeur.

### **5.2.2 Le Complément de prix (déterminable en fonction des résultats futurs des opérations)**

**Le complément de prix éventuel** sera déterminé par comparaison de l'appréciation du montant du résultat financier relatif aux opérations de concessions EADM tel qu'il ressort du tableau établi au point 4.2 (TOTAL 1) et du tableau qui sera établi à échéance de cinq ans pour les mêmes opérations et selon les règles suivantes (TOTAL 2) :

- ✓ pour les opérations non encore clôturées, l'estimation en plus ou en moins du résultat sera établie sur la base des méthodes d'évaluation les plus pertinentes en matière d'opérations d'aménagement à date ;
- ✓ pour les opérations clôturées, le montant retenu sera le montant ressortant du bilan de clôture de l'opération approuvé par la Collectivité concédante.

Ce montant dûment justifié sera arrêté par le Conseil d'administration de BSH dans les trois mois au plus de l'échéance des CINQ ANS suivant la date de réalisation de la TUP.

En cas de désaccord entre les parties, sur la détermination du montant du complément du prix, sera déterminé par expert conformément à la faculté offerte par l'article 1592 du Code civil.

Si les parties ne s'entendent pas sur l'identité de l'expert, elles conviennent de faire procéder à la désignation judiciaire d'un expert par saisine de la partie la plus diligente du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert ainsi désigné sera tenu d'appliquer, la formule de détermination du prix établie par les Parties au présent protocole autant qu'il le pourra.

### **5.2 Engagements de l'Acquéreur pour la poursuite des conventions de concession – Suivi de l'avancement des opérations**

L'Acquéreur s'engage à accomplir ses meilleures diligences pour parvenir à la conclusion la plus favorable des opérations de concession considérées.

Il s'engage à affecter a-minima-des moyens équivalents à ceux affectés par EADM pour la poursuite desdites opérations.

BSH s'engage à communiquer aux Vendeurs un point annuel sur le suivi des opérations d'aménagement concernées par le complément de prix, mentionnant les concessions clôturées et comprenant le bilan de clôture desdites concessions.

### **Article 6. – Garantie du paiement du complément de prix**

Les Vendeurs dispensent BSH de constituer une garantie en paiement du complément de prix compte tenu de son statut particulier.

## **Article 7. – Paiement du prix**

### **7.1 Paiement de la partie fixe**

Le règlement de la partie fixe du prix des actions sera payé comptant par l'Acquéreur à chacun des Vendeurs le jour le Jour de la Cession déterminé à l'article 3 des présentes par chèques ou virements bancaires à la convenance des vendeurs.

D'un commun accord entre les Parties, les frais et droits d'enregistrement des cessions d'actions et ceux qui en seront la suite seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

### **7.2 Paiement du complément de prix**

Dans l'éventualité d'un complément de prix dans les conditions déterminées à l'article 5.1, ce complément sera réglé par l'Acquéreur aux Vendeurs, dans le mois suivant la tenue du Conseil d'administration lequel aura arrêté le montant dudit complément, par chèques ou virements bancaires à la convenance des vendeurs.

Les frais et droits d'enregistrement applicables à cet éventuel complément de prix seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.

### **7.3 Garantie du paiement du complément de prix**

Compte tenu du statut particulier d'établissement public local à caractère industriel et commercial de BSH, les Vendeurs dispensent expressément BSH de constituer une garantie en paiement de l'éventuel complément de prix.

## **Article 8 Engagements des Vendeurs jusqu'au Jour de la Cession**

1) Le Département du Morbihan, seul actionnaire détenant plus de 50% des actions formant le capital d'EADM s'engage à respecter l'obligation d'information des salariés en cas de cession de la majorité des Titres d'une société donnant accès à la majorité du capital et ce au plus tard deux mois avant la date de la cession conformément aux dispositions des articles L.23-10-1 et suivants du Code de commerce.

Il est rappelé, conformément à ces dispositions, que le Département du Morbihan doit notifier au Directeur général d'EADM le projet de cession d'actions le concernant afin que celui-ci sans délai aux salariés cette information, en leur indiquant qu'ils peuvent lui présenter une offre d'achat.

L'information des salariés peut être effectuée par tout moyen précisé à l'article D23-10-2 du Code de commerce, de nature à rendre certaine la date de sa réception par ces derniers.

2) À compter des présentes, les Vendeurs s'engagent par ailleurs :

- a) à ce qu'aucune modification ne soit apportée au capital de la Société et aucune option, aucun nantissement, privilège ou droit de priorité d'aucune sorte ne soient concédés sur les Titres ;

- b) à ne mener aucune autre négociation avec un autre acquéreur éventuel pour une prise de participation minoritaire ou une prise de contrôle de la Société.

## **Article 09 Remboursement des comptes courants d'associés**

Les Vendeurs déclarent, chacun en ce qui les concerne, qu'il n'est effectué aucun apport en compte courant d'associé dans les comptes de la Société EADM, ce que confirme la Société intervenant à l'acte.

À compter des présentes, les Vendeurs s'engagent par ailleurs, à ne constituer aucune avance en compte courant d'associé au bénéfice d'EADM.

## **Article 10 Conditions suspensives**

Il est préalablement rappelé que la cause des cessions de Titres d'EADM par les Vendeurs à l'Acquéreur est la mise en œuvre d'une procédure d'absorption d'EADM par BSH dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine conditionnée à la réunion de l'ensemble des Titres d'EADM entre les mains de BSH.

Il est expressément convenu entre les Parties que la réalisation de la cession des Titres de la Société EADM est soumise aux conditions suspensives suivantes :

1. Obtention par EADM de l'agrément en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux conformément à l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
2. Obtention par EADM de l'accord des collectivités contractantes de la Société mais non actionnaires au transfert de la convention passée avec EADM à BSH et, le cas échéant, des garanties d'emprunt y afférent ;
3. Plus généralement Obtention par EADM de l'accord de tout contractant lié à la Société dans le cadre d'un contrat *intuitu personae* (non directement transféré dans le cadre de la transmission universelle de patrimoine) au transfert de ladite convention à BSH ;

Ces conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 20 novembre 2020.

Les conditions suspensives sont stipulées au bénéfice de chacun des Vendeurs et de l'Acquéreur chacun d'entre eux pouvant se prévaloir de la défaillance d'une ou plusieurs des conditions.

D'un commun accord entre les Vendeurs et l'Acquéreur, il est convenu que la non-réalisation d'une ou plusieurs des conditions suspensives dans le délai imparti ne rend pas caduc de fait le principe des cessions, sauf à l'un des Vendeurs de s'en prévaloir.

L'Acquéreur déclare par ailleurs s'être assuré dès avant ce jour, du financement complet et sans réserve de la présente acquisition, et renonce en conséquence à toute condition suspensive à ce sujet.

### **Article 11 Indivisibilité des accords**

Il est expressément convenu entre les Parties, comme formant une condition déterminante de leur accord, que la cession des Titres et les divers engagements faisant l'objet du présent protocole font partie d'une opération globale ayant pour objet la prise de contrôle de la société par l'Acquéreur, que l'ensemble des cessions et des opérations qui résultent du présent protocole est indissociable et qu'aucune exécution partielle ou résolution partielle ne saurait avoir lieu.

### **Article 12 Frais, honoraires et commissions**

Les frais, honoraires et commissions éventuellement dus au titre des opérations faisant l'objet du présent contrat seront pris en charge par chacune des Parties, en ce qui concerne l'intervention des avocats, experts-comptables ou conseils qu'elles auront instruits, de même

### **Article 13 Frais, honoraires et commissions**

Les frais, honoraires et commissions éventuellement dus au titre des opérations faisant l'objet du présent contrat seront pris en charge par chacune des Parties, en ce qui concerne l'intervention des avocats, experts-comptables ou conseils qu'elles auront instruits, de même que des banques, établissements financiers ou intermédiaires auxquels elles auront fait appel.

Il est toutefois expressément convenu que les droits d'enregistrement relatifs aux actes de cession de parts sociales seront supportés par l'Acquéreur.

### **Article 14 Election de domicile**

Les Parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile et siège social indiqués en entête des présentes.

Toute notification faite en exécution des présentes sera réputée valablement effectuée au domicile des Parties.

### **Article 15 Enregistrement du protocole d'accord**

Les Parties conviennent de ne pas soumettre la présente convention à la formalité de l'enregistrement.

### **Article 16 Domaine contractuel**

Il est expressément convenu que l'exposé préalable et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des Parties.

## **Article 17 – Durée du protocole**

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature pour s'achever à la date des actes de cession, devant intervenir au plus tard le 20 novembre 2020 comme stipulé à l'article 3.

Les Parties entendent exclure toute reconduction tacite de la validité du présent protocole ; en conséquence, toute prorogation devra faire l'objet d'un avenant.

## **Article 18 Annexes**

- Annexes :
  - ANNEXE ++ Calendrier prévisionnel de l'opération d'absorption d'EADM par BSH dans le cadre de la procédure de transmission universelle de patrimoine lequel est annexé au présent protocole
  - ANNEXE ++ Comptes intermédiaires au 30 juin 2020 arrêté par le conseil d'administration d'EADM en date du ++,
  - ANNEX .++ Etude "Revue de la situation des opérations", actualisée en date du 15 septembre 2020,
  - ANNEXE ++ Liste des conventions de concession transférables établie entre EADM et BSH.

Fait à VANNES, le

En autant d'exemplaires originaux que de Parties,