

## CONVENTION D'ACTIONNAIRES

(ci-après la « Convention »)

entre

W

X

Y

(chaque actionnaire est défini ci-après comme l' « Actionnaire » et collectivement comme les « Actionnaires »).

et

**Get & Give SA**, société anonyme de droit suisse dont le siège est à [ ]

(ci-après collectivement les « Parties »).

Concernant

**Get & Give SA**

\*\*\*\*\*

## PREAMBULE

### Il est préalablement exposé ce qui suit :

1.

Get & Give SA (ci-après désignée la "**Société**") est une société anonyme dont le siège social se trouve à [ ]. Elle est inscrite au Registre du Commerce depuis le [ ].

2.

Le capital social de la Société est composé d'un capital-actions de Fr. ....--, divisé en ... actions nominatives liées d'une valeur nominale de Fr. 5'000.-- chacune.

3.

A la date de la signature de la présente Convention, les parties sont actionnaires dans les proportions suivantes :

- W: ... actions nominatives (... %);
  - X: ... actions nominatives (... %);
  - Y: ... actions nominatives (... %);
- Total: ... actions nominatives (100%)

4.

Les parties souhaitent conclure une Convention d'actionnaires dans le but suivant :

- d'une part, assurer le développement des activités de la Société de manière harmonieuse et efficace, tout en garantissant le respect de règles éthiques en matière de gestion des avoirs immobiliers de la Société ainsi qu'en matière de distribution des bénéfices et des produits de vente des actifs ;
- d'autre part, maintenir un actionnariat restreint pour la Société qui respecte les principes éthiques susmentionnés.

**Cela étant exposé, les parties conviennent ce qui suit :**

### **Article 1 – Objet**

La présente Convention vise à régler les rapports des Actionnaires entre eux s'agissant de leur actionariat dans la Société.

### **Article 2 – Principes éthiques**

Les Actionnaires de la Société s'engagent par la présente d'une part, à voter leurs actions de sorte à affecter une partie du bénéfice net réalisé annuellement par la Société à des associations ou œuvres caritatives et d'autre part, à abandonner une partie du produit de la vente de leurs actions de la Société en faveur des associations ou œuvres caritatives précitées.

A cet égard, les Actionnaires ont plus particulièrement convenu ce qui suit :

- tous les bénéfices réalisés par la Société (après affectation aux réserves et paiement des impôts) excédant un rendement annuel de 3% calculé sur la valeur nominale des Actions souscrites par chaque Actionnaire seront versés aux associations ou œuvres caritatives désignées par chaque Actionnaire conformément à l'**Article 15** de la présente Convention;
- la moitié des plus-values (après impôts) réalisées sur tout transfert des Actions de la Société à des Actionnaires ou des tiers sera versé directement aux associations ou œuvres caritatives désignées par chaque Actionnaire conformément à l'**Article 15** de la présente Convention.

### **Article 3 – Conseil d'administration**

#### **A) Composition et quorum**

Le conseil d'administration de la Société est composé d'un (1) membre au minimum, mais de cinq (5) membres au maximum.

Le pouvoir des Actionnaires de désigner les membres du Conseil d'administration comprendra le pouvoir des Actionnaires de révoquer les membres désignés et de les remplacer.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour un an ; ils sont rééligibles indéfiniment.

Au moment de la conclusion de la présente Convention, la Présidence échoit à M. Didier Grobet.

Les Parties s'engagent à exercer leurs droits de vote sur les Actions de la Société de façon à permettre les nominations prévues au présent article.

Tout administrateur pourra se faire représenter en désignant par écrit, télégramme, télécopieur ou e-mail un autre administrateur comme son mandataire, sans que celui-ci puisse représenter plus de deux de ses collègues.

L'administrateur empêché et représenté sera réputé présent à la réunion.

## **B) Prises de Décisions**

Les décisions seront prises à la majorité des votes des membres présents ou représentés. En cas de partage de voix, la voix du Président est prépondérante.

## **Article 4 – Direction**

La gestion quotidienne des affaires de la Société sera assurée par M. Didier Grobet, qui agira en tant que directeur de la Société.

## **Article 5 – Assemblée générale**

### **A) Prises de Décisions**

L'assemblée générale est compétente pour toutes les décisions prévues à l'article 698 CO.

## **B) Convocation**

L'Assemblée générale est convoquée chaque année. Les représentants des associations ou œuvres caritatives choisies par les Actionnaires pourront assister, à titre consultatif, à l'Assemblée générale sans toutefois se voir octroyer un quelconque droit de vote.

### **Article 6– Organe de révision**

L'Organe de révision de la Société, lors de sa constitution, sera [ ].

Par la suite, l'Assemblée générale pourra décider, le cas échéant, de nommer un autre organe de révision.

### **Article 7 – Information des actionnaires**

Outre les droits d'information inhérents à la qualité d'actionnaire, la Société s'engage à fournir, à tout moment et à ses frais, aux Actionnaires, toutes informations demandées par ceux-ci.

Elle s'engage à les informer spontanément de tout fait susceptible de modifier la marche générale de l'entreprise et sa situation financière, entendues largement, et spécialement, de tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

Tout Actionnaire peut, à tout moment, consulter au siège social, les rapports du Conseil d'administration et les procès-verbaux des assemblées d'actionnaires, et s'en faire remettre une copie, aux frais de la société. Il peut également, à tout moment, consulter au siège social, la comptabilité et les titres de la société.

### **Article 8 – Droit de souscription préférentiel des actionnaires**

Tout actionnaire, qu'il soit majoritaire ou minoritaire, a droit à la part des actions nouvellement émises qui correspond à sa participation antérieure (ci.après le « **Droit de Souscription Préférentiel** »).

Le Droit de Souscription Préférentiel ne peut être supprimé que sur décision de l'assemblée générale des actionnaires pour de justes motifs, à savoir l'acquisition

d'une entreprise, ou de parties d'entreprise ou de participations à une entreprise ainsi que la participation des travailleurs (stock option plan).

Tout actionnaire peut renoncer librement et unilatéralement à exercer son Droit de Souscription Préférentiel. Il le confirmera par écrit aux autres actionnaires. Les actions non souscrites par l'actionnaire renonçant seront réparties entre les actionnaires restants proportionnellement à leur participation antérieure.

## **Article 9 – Transfert des actions**

### **A) Généralités**

Chaque Actionnaire s'interdit formellement de céder, pendant toute la durée de la présente Convention, tout ou partie de ses actions, à titre gratuit ou onéreux, et de quelque manière que ce soit, à quelque personne (actionnaire ou non-actionnaire) que ce soit (ci-après « **l'Acquéreur** »), sans avoir donné aux autres Actionnaires (ci-après les « **Bénéficiaires** ») et à la Société, la faculté de se rendre Acquéreur desdites actions en vertu du droit de préemption qui leur est expressément conféré par les présentes, selon la procédure indiquée ci-dessous (B).

Par céder, il faut entendre, au sens des présentes, toute mutation, par quelque mode juridique que ce soit, tel que, notamment, vente, import, échange, donation de la propriété des droits attachés aux actions et aux certificats représentatifs des actions existantes, y compris à la suite d'une opération de fusion, d'apport partiel d'actifs ou d'une opération similaire. Tout Actionnaire qui se propose de céder tout ou partie de ses Actions à un tiers ne pourra conclure un contrat de cession que dans le cadre des conditions de ce droit de préemption.

Ne sera pas considérée comme une cession au sens de cet article l'acquisition d'actions par un héritier légal ou institué d'un des Actionnaires en vertu du droit successoral ou d'une donation entre vifs d'un Actionnaire à un ou plusieurs de ses héritiers légaux ou institués, de même qu'en cas de faillite, de sursis concordataire ou toute autre forme de redressement judiciaire d'un Actionnaire constitué sous forme de personne morale. Dans de telles hypothèses, l'**Article 11** de la présente Convention s'applique exclusivement.

Tout transfert d'actions, y compris l'acquisition en vertu du droit successoral, ensuite de faillite ou dans le cadre d'un sursis concordataire ou de toute autre forme de redressement judiciaire, est soumis à la condition expresse de la reprise par l'Acquéreur des engagements découlant de la présente Convention.

En aucun cas, un seul Actionnaire ne pourra détenir plus de 40 % du capital-social et des droits de vote de la société. Dans un tel cas, le Conseil d'administration refusera d'inscrire l'Actionnaire au registre des actions pour les actions dépassant la limite des 40 %. En outre, l'Actionnaire concerné devra céder immédiatement ses Actions surnuméraires aux autres Actionnaires, conformément au mécanisme du droit de

préemption décrit ci-dessus, ou à des tiers, si ce dernier droit n'a pas été exercé ni par les Bénéficiaires, ni par la Société.

A toutes fins utiles, il est précisé ici que la Société ne pourra acquérir ses propres Actions que dans la limite fixée à l'article 659 CO, soit détenir au maximum 10% du capital-actions. Sauf cas exceptionnels, le Conseil d'administration veillera à ne jamais détenir de manière durable des Actions dont la valeur nominale cumulée dépasse 5% du capital-actions. Le Conseil d'administration prendra les mesures organisationnelles nécessaires à cet égard, notamment en cherchant de manière active et constante de nouveaux actionnaires intéressés à investir dans la Société, voire en procédant à des réductions de capital.

## **B) Droit de préemption**

Si un Actionnaire (ci-après désigné le « **Cédant** ») se propose de vendre à un tiers tout ou partie de ses Actions, il fera parvenir aux autres Actionnaires et au Conseil d'administration les conditions d'achat arrêtées avec ce tiers et les données suivantes :

1. le nom et les coordonnées de l'acheteur ;
2. le nombre d'actions à transférer ;
3. le prix ;
4. les modalités de paiement du prix ;
5. les raisons pour lesquelles l'opération a été diligentée

Les Actionnaires restant auront alors un droit de préemption qui devra s'exercer dans un délai de trente jours dès réception des conditions d'achat. Si l'un ou l'autre des Actionnaires renonce à son droit, les droits des autres se trouveront augmentés d'autant, proportionnellement au nombre d'Actions que chacun possède. L'absence de réponse dans le délai imparti vaut renonciation au droit de préemption.

Si, dans le délai d'un mois, aucun des Actionnaires ne se déclare prêt à acheter les titres aux conditions négociées par le Cédant, le Cédant pourra, sous réserve du droit de reprise du Conseil d'administration, céder les Actions à l'acquéreur de son choix.

Le prix des Actions sera versé par l'Acquéreur ou le Bénéficiaire sur un compte bancaire ouvert par la Société. Sur ce montant, le Cédant s'engage à céder 50 % de la plus-value qu'il a réalisée sur la vente de ses Actions (calculé par rapport à leur prix d'achat) à la Société, pour que celle-ci reverse ce montant aux associations ou œuvres caritatives choisies par les soins du Cédant conformément à l'**Article 15** de la présente Convention. Le solde du prix de vente des Actions dû au Cédant sera ensuite versé par le Conseil d'administration au Cédant. Simultanément, les actions concernées seront remises par le Cédant à la Société, qui les transférera au Bénéficiaire.

Les frais liés à la vente des Actions sont à la charge du Cédant.

## **Article 10 – Détermination du Prix des Actions**

La détermination du prix de chaque Action sera effectuée, sur instructions du Conseil d'administration, chaque année. Elle sera effectuée par un expert neutre en tenant compte des fonds propres tels qu'ils ressortent du bilan de la Société (valeur du bilan), de même que de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par la Société. La détermination du prix de chaque action par l'expert neutre désigné est finale et définitive. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

Tous les deux ans, le Conseil d'administration fera établir par l'expert neutre une estimation des actifs immobiliers détenus par la Société. Cette estimation fera foi pour établir le prix de chaque Action.

Les frais liés à la détermination de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société par l'expert neutre seront pris en charge par la Société.

Les Actionnaires peuvent s'écarter des valeurs estimées par l'expert neutre et offrir leur(s) Action(s) à la vente en tout temps au prix de leur choix. Le droit de préemption des Actionnaires est réservé.

## **Article 11 – Droit d'emption en cas de faillite d'un Actionnaire**

En cas de faillite, de sursis concordataire ou de redressement judiciaire de l'un des Actionnaires de la Société, la Société bénéficiera d'un droit d'emption portant sur toutes les Actions de l'Actionnaire précité.

Le Droit d'emption doit être exercé de la manière suivante:

- a) La Société exerçant son droit d'emption doit informer l'Office des faillites, le commissaire au sursis ou tout autre représentant de l'Actionnaire failli, en sursis ou faisant l'objet d'un redressement judiciaire par courrier recommandé de son intention d'exercer son droit d'emption. Elle indiquera le nombre d'actions qu'elle désire acquérir.
- b) Le prix d'achat de chaque Action qui devra être payé par la Société reprenante correspondra à la valeur déterminée par l'expert neutre conformément à l'**Article 10** Convention. Les déterminations de l'expert neutre devront être considérées comme définitives et contraignantes.
- c) Le prix d'achat doit être payé dans les 120 jours dès la notification faite à l'Office des poursuites, au commissaire au sursis ou à tout autre représentant de l'Actionnaire failli, en sursis ou faisant l'objet d'un redressement judiciaire conformément à la lettre a) ci-dessus.



## **Article 12 – Nantissement et Usufruit des actions**

Chaque Actionnaire s'engage expressément à ne pas donner en gage les Actions de la Société dont il est propriétaires, ni à constituer un usufruit sur les Actions.

## **Article 13 – Séquestre des actions**

En garantie du respect de leurs obligations à teneur de la présente Convention, les Actionnaires remettent en dépôt auprès ... en qualité de tiers-séquestre la totalité des Actions dont ils sont les propriétaires.

Les conditions du séquestre et de la mise à disposition des Actions seront réglées dans un contrat séparé.

## **Article 14 – Politique de dividendes**

Le Conseil d'administration adoptera une politique de dividende à la fois prudente, de sorte à assurer la pérennité de la Société, et qui tienne compte des intérêts des Actionnaires sur les moyen et long termes (maintien du capital avec légère croissance).

Le dividende ne pourra être fixé par le Conseil d'administration et proposé à l'Assemblée générale des Actionnaires qu'après que les affectations aux réserves légales et statutaires ont été opérées conformément à la loi et aux statuts.

Des dividendes ne pourront être prélevés que sur le solde du bénéfice net résultant du bilan et sur les réserves constituées à cet effet.

Les Actionnaires conviennent qu'ils disposeront du solde du bénéfice net résultant du bilan selon les règles suivantes :

- après affectation aux réserves et paiement des impôts, les Actionnaires auront droit à une part de dividendes correspondant à un rendement annuel de 3% calculé sur la valeur nominale de leurs Actions ;
- tout ce qui excède la part de dividendes de 3% précitée sera versé par la Société aux associations caritatives ou oeuvres désignées par chaque Actionnaire conformément à l'**Article 15** de la présente Convention ;
- le droit des Actionnaires sur le bénéfice net est prioritaire et doit être intégralement payé avant qu'un versement puisse être décidé et effectué en faveur des associations caritatives ou oeuvres désignées par chaque Actionnaire conformément à l'**Article 15** de la présente Convention.

En cas de pertes d'exploitation, la Société prendra en charge l'intégralité des pertes réalisées durant l'exercice écoulé.

Le pourcentage de 3% fixé dans la présente disposition contractuelle pourra être revu à la hausse ou à la baisse par les Actionnaires à leur entière discrétion. Dans une telle hypothèse, une décision de l'assemblée générale des Actionnaires recueillant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées serait nécessaire.

### **Article 15– Associations ou œuvres caritatives**

Chaque Actionnaire désignera librement le nom ou la raison sociale de la ou les association(s) ou œuvre(s) caritative(s) à laquelle/auxquelles sera versée la part des dividendes perçus sur les Actions ainsi que la part des plus-values réalisées sur les ventes d'Actions conformément à ce qui est décrit à l'**Article 2** de la présente Convention.

Chaque Actionnaire pourra modifier le nom de la ou les association(s) ou œuvre(s) caritative(s) choisie(s) tous les cinq ans.

En cas de justes motifs, l'Actionnaire pourra en tout temps, par courrier adressé au président du Conseil d'administration, requérir la modification de la ou des association(s) ou œuvre(s) caritative(s) qu'il a choisie(s). Le Conseil d'administration procédera aux modifications requises dans un délai de dix jours dès réception de la requête.

Les associations ou œuvre caritatives désignées par les Actionnaires recevront les fonds qui leur sont dus conformément à l'**Article 2** de la présente Convention au prorata des parts les indiquant comme bénéficiaire. Afin d'économiser les frais administratifs et si le montant à verser à l'association est inférieur à 1000.-, il est mis en compte et versé quand le total réservé atteint ce montant.

### **Article 16 – Politique de gestion des actifs immobiliers de la Société**

Le Conseil d'administration s'efforcera d'assurer une saine gestion des actifs immobiliers de la Société, de sorte à ce que ceux-ci puissent constituer une investissement sécurisée tout en rapportant aux Actionnaires un rendement régulier et conforme aux usages en vigueur sur les marchés immobiliers. Le Conseil d'administration s'efforcera, dans toute la mesure du possible, d'opter pour une gestion des biens immobiliers propriété de la Société, qui permette d'obtenir un rendement annuel de 3% au moins.

Le Conseil d'administration de la Société choisira les biens immobiliers qui seront acquis par la Société en prenant en considération les critères énumérés à l'**Article 17** de la présente Convention.

De manière générale, le Conseil d'administration déterminera soigneusement les placements immobiliers dans lesquels la Société pourra investir en procédant à des recherches préalables approfondies et en consacrant le temps nécessaire pour effectuer des analyses sérieuses. Dans l'attente de trouver des biens immobiliers conformes aux critères fixés par la Société, les liquidités seront placées par le Conseil d'administration en parts de fonds de placement immobilier.

Le Conseil d'administration choisira, parmi les membres de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), la gérance qui assurera la gestion des biens immobiliers appartenant à la Société. Le Conseil d'administration entretiendra des liens réguliers et constants avec la gérance en charge des biens immobiliers de la Société et assurera une surveillance attentive de la gestion effectuée par la gérance.

Le Conseil d'administration sera attentif à toute proposition d'amélioration énergétique des biens immobiliers de la Société faisant du sens et ne pénalisant pas trop les performances de la Société. Il tiendra informé les Actionnaires d'éventuelles propositions dans ce sens.

Pour son financement, la Société recourra à des prêts d'Actionnaires, prêts qui seront postposés en cas de surendettement de la Société, de même qu'à des emprunts bancaires, qui ne devront pas constituer en proportion plus de 70% des fonds étrangers de la Société. De manière générale, le Conseil d'administration veillera à négocier les meilleures conditions d'emprunt possibles pour la Société et privilégiera les taux fixes à long terme.

### **Article 17 – Critères de choix des immeubles**

Les critères suivants doivent être pris en considération par le Conseil d'administration pour l'acquisition des biens immobiliers de la Société :

- Acquisition prioritaire de biens immobiliers dans les cantons de Vaud, Fribourg, Neuchâtel ou Valais ;
- Immeubles de logement ou mixtes (maximum 40% hors logement) jouissant d'une bonne situation dans leur commune et par rapport aux transports publics ;
- Immeubles basés dans une zone que le SCRIS (ou son équivalent dans les autres cantons concernés) définit à fort potentiel à l'horizon 2020 ;
- Biens immobiliers n'étant pas préterités par une forte pollution (sonore, visuelle... ) ;

Les critères traditionnels suivants devront aussi être pris en compte, à savoir :

- les rendements bruts et nets devront être dans la moyenne du marché ; en particulier le rendement net minimum sur la durée de l'exercice ne devra pas être inférieur à de 4.5% ;
- la nature et l'urgence des travaux à entreprendre ;
- la qualité de l'état locatif et le montant des loyers qui devront rester dans une moyenne raisonnable pour le marché local ;
- la typologie des appartements ;
- le rendement énergétique actuel et à venir, qui devra être considéré comme satisfaisant en vertu des normes usuellement applicables;
- les risques et les bénéfices à la revente.

### **Article 18 – Répartition du produit de liquidation**

Après paiement des dettes et des impôts, le produit de liquidation de la Société sera réparti de la manière suivante :

- Les Actionnaires auront droit à la moitié (50 %) de la plus-value de liquidation réalisée lors de la distribution finale, calculée par rapport au prix d'acquisition initial des Actions, et ceci au prorata de leurs participations respectives dans la Société ;
- Les associations ou œuvres caritatives désignées par les Actionnaires conformément à l'Article 16 de la présente Convention auront droit à l'autre moitié (50 %) de ladite plus-value.

Les éventuelles pertes de liquidation seront intégralement supportées par la Société.

### **Article 19 – Durée du contrat**

La présente Convention prend effet le jour de l'exécution de cette Convention. Les Actionnaires s'engagent pour une période de dix ans, à compter de la date de la signature de la présente Convention.

La présente Convention se renouvellera tacitement de cinq ans en cinq ans.

## **Article 20 – Intégralité du contrat**

La présente Convention annule et remplace, au jour de son entrée en vigueur, toute autre Convention qui aurait pu être conclue entre les Actionnaires de la Société.

## **Article 22 – Notifications**

Les notifications et communications prévues dans la présente Convention seront valablement envoyées aux adresses suivantes :

- W
- X
- Y
- 

ou à toute autre adresse que les Actionnaires pourraient s'être préalablement communiquées par écrit.

## **Article 23 – Frais**

Sauf accord expresse écrit entre les Actionnaires, chaque Actionnaire assume lui-même les honoraires et frais de ses conseillers ou mandataires éventuels.

## **Article 24 – Droit applicable et for**

La présente Convention est régie par le droit suisse.

Tout litige y relatif sera soumis à la juridiction exclusive des tribunaux du canton de Vaud, compétents au siège de la Société, sous réserve de recours éventuel au Tribunal fédéral à Lausanne.

Ainsi fait à Lausanne, en trois exemplaires, ...

\_\_\_\_\_

W

\_\_\_\_\_

X

---

Y

---

Get & Give SA