



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 25 octobre 2023

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 26

Présents : 18

M. MAHALI	M. BOURRELY	Mme FORTIAS	Mme MATHERON
Mme BAGHDAD	M. CAVANNA	M. GARCIN	M. RICHARD
Mme BELLEC	Mme CHENET	M. GILLET	Mme SIDI DRIS
M. BEN MIHOUB	M. DE GEA	Mme JEROME	
Mme BERNARDINI	M. DOYER	M. MARKOVIC	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 4

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD

M. CARASENA	à	Mme MATHERON
M. MORENO	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 4

Mme CANTAREL	Mme MASSI	M. SMAILI	Mme VALVERDE
--------------	-----------	-----------	--------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 22

DELIBERATION 23-62 Acquisition de logements – Protocole d'intention SAI PAPILLON/THM – Autorisation de signature	N° 23-62 - ACQUISITION DE LOGEMENTS PROTOCOLE D'INTENTION SAI PAPILLON / THM – AUTORISATION DE SIGNATURE Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Le Groupe PALLADIUM via sa Société Anonyme Immobilière PAPILLON a décidé de vendre en bloc plusieurs de ses actifs immobiliers et notamment : <ul style="list-style-type: none">✓ La résidence « la FARIGOULETTE » située avenue de la Croix du Sud lotissement de l'Huïde 83110 SANARY SUR MER qui est composée de 13 logements d'une surface de 700 m2 habitables (1 T1; 2 T2; 10 T3) et 14 garages/parkings✓ La résidence « la SARIETTE » située avenue de la Croix du Sud lotissement de l'Huïde 83110 SANARY SUR MER qui est composée de 13 logements d'une surface de 680 m2 habitables (1 T1 ; 3 T2 ; 9 T3) et 14 garages/parkings
---	--

- ✓ La résidence « le CORIANDRE » située avenue de la Croix du Sud lotissement de l'Huide 83110 SANARY SUR MER qui est composée de 8 logements d'une surface de 450 m2 habitables (1 T1 ; 6 T3 ; 1 T4) et 8 garages/parkings

Ces trois résidences ont été construites en 1988 dans un écrin de verdure dans le quartier de la GUICHARDE au sein d'un environnement typiquement provençal pour une surface habitable totale de 1 830 m2.

De plus, cette société a également décidé de vendre en bloc :

- ✓ Les entrées B et C de la résidence « le CAP D'OR » située 1 267 avenue des Anciens Combattants d'Indochine 83500 LA SEYNE SUR MER, (THM est propriétaire de l'entrée A (22 logements + parkings) à l'exception des 3 locaux commerciaux du rez de chaussée) depuis 2017)

L'entrée B est composée de 18 logements du studio au T4. L'entrée C est composée également de 18 logements du T2 au T4, 65 places de parkings en sous-sol sont comprises dans la vente. La surface habitable totale des 36 logements est de 2 400 m2. Les 3 locaux commerciaux de l'entrée A sont également mis en vente.

A la suite des différents échanges intervenus entre Toulon Habitat Méditerranée et la SAI PAPIILLON, il a été envisagé dans le cadre de ces cessions, de formaliser les discussions à venir, par la conclusion du protocole d'intention ci-joint.

Il est à noter que les projets d'acquisition dont il s'agit seront, une fois les analyses financières et techniques réalisées, de nouveau présentés à l'approbation du Conseil d'Administration.

En conséquence, à ce stade il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser la Directrice Générale :

- à signer le protocole d'intention joint à la présente délibération ayant pour objet de définir le cadre et les modalités des discussions à venir, afin de réaliser le projet d'acquisition par TOULON HABITAT MEDITERRANEE des biens ci-dessus évoqués, que la SAI PAPIILLON soumettra à la vente

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

AUTORISE la Directrice Générale à signer le protocole d'intention joint à la présente délibération ayant pour objet de définir le cadre et les modalités des discussions à venir, afin de réaliser le projet d'acquisition par TOULON HABITAT MEDITERRANEE des biens ci-dessus évoqués, que la SAI PAPIILLON soumettra à la vente.

Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI



PROTOCOLE D'INTENTION ET D'EXCLUSIVITE

Entre les soussignés :

TOULON HABITAT MEDITERRANEE, Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 278 300 017, dont le siège social est sis à Toulon, 171 avenue Franklin Roosevelt, BP 1309, 83076 TOULON CEDEX, représentée par Mme Christel MONDOLONI, agissant en sa qualité de Directrice générale, dûment habilitée aux présentes en vertu des dispositions de l'article R421-18 du Code de la construction et de l'habitation et spécialement habilitée par délibération du Conseil d'Administration du 2023

Ci-après dénommée « *Toulon Habitat Méditerranée* »

Et

La société Immobilière PAPILLON, Société Anonyme au capital de 24 731 685 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 18/04/1958 sous le numéro 582 042 727, dont le siège social est sis à 7 RUE DU FG POISSONNIERE 75009 PARIS 9, représentée par Mario MARTINO, agissant en sa qualité de Président Directeur Général dûment habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du 2023

Ci-après dénommée « *PAPILLON* »

Toulon Habitat Méditerranée et PAPILLON sont ci-après désignées collectivement par « *Parties* » et individuellement par « *Partie* ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

A. – Présentation de TOULON HABITAT MEDITERRANEE

L'Office Toulon Habitat Méditerranée, bailleur social historiquement basé sur la ville de Toulon, a été créé en 1929. Il est le premier bailleur de l'aire toulonnaise et se trouve rattaché, depuis le 1er janvier 2017, à la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Il dispose d'un patrimoine de 13 196 logements et de 8 foyers, totalisant 300 équivalents logements, dont 97 % sont situés essentiellement sur les communes de Toulon et la Seyne/Mer.

B. – Présentation de la société immobilière PAPILLON filiale du GROUPE PALLADIUM.

La Société immobilière PAPILLON est filiale du Groupe PALLADIUM qui développe et gère, par le biais de diverses filiales, des activités immobilières en Europe et aux Etats Unis et ce depuis plus d'un siècle.

PAPILLON est la maison mère des activités immobilières du groupe sur le territoire français, propriétaire directement ou par le biais de ses propres filiales, d'un patrimoine immobilier important situé à Paris/région Parisienne, et dans le Sud de la France, affecté à la location commerciale ou d'habitation dont la gestion locative est assurée par sa filiale OMNIUM SERVICES IMMOBILIERS.

C. – Dans le cadre de différents échanges entre Toulon Habitat Méditerranée et PAPILLON, cette dernière a confirmé à TOULON HABITAT MEDITERRANEE son intention de vendre les différents biens immobiliers, situés dans le département du Var, (tels que visés à l'article 2 ci-après et définis comme les «**Biens** »), dont elle est propriétaire, par le biais de ses filiales les SCI Le Coriandre, La Farigoulette, La Sariette et Le Cap d'or, qu'elle contrôle directement ou indirectement .

En préalable , PAPILLON a transmis à TOULON HABITAT MEDITERRANEE des informations concernant les dits biens et leur état locatif.

TOULON HABITAT MEDITERRANEE s'est montré intéressé par l'acquisition desdits biens.

Dans ce contexte et dans le cadre de leurs pourparlers et négociations à venir, les Parties ont souhaité se rapprocher afin de définir diverses modalités de leurs relations par les dispositions qui vont être développées dans le cadre du présent protocole d'intention et d'exclusivité (« *le Protocole* »).



CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET

1.1– Le présent Protocole a pour objet de définir le déroulement, entre les parties, de leurs pourparlers aux fins d’aboutir, après échange d’offres, à un accord tant sur le prix que sur les diverses modalités (notamment sur l’échelonnement du transfert de propriété desdits biens) et conditions, éventuellement suspensives, permettant de réaliser entre elles les cessions.

A l’issue de la phase d’analyses visée à l’article 3 ci-après, TOULON HABITAT MEDITERRANEE devra faire part à PAPILLON de ses intentions et si l’Office est toujours intéressé pour acquérir et présenter à PAPILLON une offre définissant ses conditions d’achat des biens, notamment le prix, présenté par lettre recommandée avec accusé de réception postée au plus tard avant le 31 janvier 2024.

Au vu de cette offre, les parties se concerteront pour parvenir à un accord définitif de cession tant sur le prix que les conditions de la cession des biens qui sera caractérisé par un compromis synallagmatique de vente à établir devant notaire au plus tard avant le 30 mars 2024 permettant la réalisation définitive de la vente en la forme authentique au plus tard le 31 juillet 2024.

A défaut d’offre de la part de TOULON HABITAT MEDITERRANEE dans le délai visé ci avant ou de conclusion d’un compromis de vente et d’une manière plus générale d’un accord et ce dans le délai également visé ci-avant, et sauf accord des parties pour prolonger ces délais, le présent protocole sera caduc et de nul effet, les parties étant dégagées de leur engagement d’exclusivité tel que défini ci-après.

ARTICLE 2 – BIENS CONCERNÉS

TYPE LOGEMENT	ADRESSE	CP	VILLE	LOGEMENTS	COMMERCES	PARKINGS
Résidence le CORIANDRE	Chemin de l’Huide Avenue de la Croix du Sud	83110	SANARY SUR MER	8		8
Résidence la Farigoulette	Chemin de l’Huide Avenue de la Croix du Sud	83110	SANARY SUR MER	13		15
Résidence la Sariette	Chemin de l’Huide Avenue de la Croix du Sud	83110	SANARY SUR MER	13		17
Résidence le Cap d’Or	1267 avenue des anciens combattants d’Indochine	83500	LA SEYNE SUR MER	36	3	64

ARTICLE 3 – PHASE D’ANALYSE PRÉALABLE

Afin de permettre à TOULON HABITAT MEDITERRANEE de présenter son offre d’achat telle que visée à l’article 1, celui-ci pourra procéder à une phase d’analyse préalable qui pourra inclure, notamment :

- Un audit technique des immeubles, comportant un diagnostic technique global et un chiffrage prévisionnel des travaux,

- Un audit juridique des immeubles, afin, notamment, de préserver/pérenniser le maintien de la destination logement de l'immeuble et vérifier ses modalités de cession,
- Un audit fiscal des immeubles.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L451-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'avis de l'autorité de l'État sera requis par Toulon Habitat Méditerranée quant à la valeur vénale des biens.

Ces analyses auront pour objet, de permettre à TOULON HABITAT MEDITERRANEE d'une part, la recherche de risques éventuels susceptibles d'affecter négativement le patrimoine et, d'autre part, l'évaluation de leur montant. Les résultats de ces analyses permettront à THM de déterminer s'il peut ou non poursuivre les discussions et présenter une offre d'achat selon les conditions et modalités stipulées dans la présente.

Ces audits devront être achevés au plus tard avant le 31 décembre 2023.

ARTICLE 4 – INTENTION DE RÉALISATION DES CESSIONS

Les Parties s'engagent à mener les négociations de bonne foi et déployer leurs meilleurs efforts devant permettre de trouver un accord permettant la réalisation de la cession des Biens.

En tout état de cause, l'objectif des Parties est de parvenir à réaliser dans la mesure du possible la cession des Biens au plus tard le 31 juillet 2024.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE

En contrepartie de la prise en charge, à ses frais, par TOULON HABITAT IMMOBILIER des différentes analyses préalables, PAPILLON s'engage à transmettre aux conseils et/ou collaborateurs de THM toutes informations et/ou documentations requises et dont elle dispose.

Il est joint au présent Protocole la *check-list* usuelle pour ce type d'opération (*ex.* contrats de subventions publiques et des contrats de prêt), afin de permettre à PAPILLON de s'assurer de la mise à disposition des documents nécessaires et de la disponibilité des interlocuteurs, dès le démarrage des analyses.

ARTICLE 6 – CONFIDENTIALITÉ

les Parties s'interdisent de communiquer auprès de tiers le présent Protocole.

Quelle que soit l'issue donnée au présent Protocole, les Parties s'engagent à respecter le caractère strictement confidentiel de son contenu et de tout autre document ou information échangés entre elles.

Les Parties, tant pour elles-mêmes, qu'au titre de leurs conseils et représentants, s'engagent à conserver dans la plus stricte confidentialité les termes de toutes propositions, toutes conversations, toutes négociations relatives aux présentes, ainsi que toutes informations ou documents transmis dans le cadre desdites négociations quel qu'en soit le support.

ARTICLE 7- EXCLUSIVITÉ

Les Parties s'engagent pendant la durée du présent Protocole soit jusqu'au 31 juillet 2024, pour PAPILLON à ne pas négocier avec un tiers quelconque en vue d'une opération pouvant avoir pour objet les mêmes Biens ni à les lui céder, et pour TOULON HABITAT MEDITERRANEE à engager des négociations avec un tiers en vue d'acquérir d'autres biens, ayant pour effet de concurrencer ou de rendre plus difficile la réalisation de l'opération objet du présent protocole

La période d'exclusivité pourra être prolongée, d'un commun accord entre les parties et par voie d'avenant, pour une durée supplémentaires à convenir entre elles

ARTICLE 8 – PORTÉE DES ENGAGEMENTS

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le présent Protocole ne pourra constituer, directement ou indirectement, pour l'une des Parties, une quelconque obligation de conclure des actes définitifs, le présent Protocole ne constituant en aucun cas, en lui-même, une offre d'achat.

Ce dernier est limité à son objet, à savoir la définition des principales conditions auxquelles Toulon Habitat Méditerranée et PAPILLON pourraient envisager d'entamer et de poursuivre des négociations en vue d'une éventuelle acquisition des Biens.

Ce protocole n'est pas réputé lier les Parties juridiquement à l'exception des articles 1, 2, 3, 6 et 7.

ARTICLE 9- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et pour toutes notifications entre elles, les parties font élection de domicile à l'adresse de leur siège respectif.

ARTICLE 11 – PRISE D'EFFET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole prend effet à compter de sa signature.

Fait en deux exemplaires, à _____ le _____

Pour Toulon Habitat Méditerranée
Christel MONDOLONI
Directrice Générale

Pour SAI PAPILLON
Mario MARTINO
Président Directeur
Général