

CHARTER INTERNE AU GROUPE NEXITY
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES ET COURANTES

26 mars 2020

INTRODUCTION

La présente charte (la « **Charte** »), adoptée le 17 février 2015, a été mise à jour par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 26 mars 2020. Elle s'inscrit dans le cadre de la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 actualisée au 5 octobre 2018 (la « **Recommandation AMF** »), de l'étude établie par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes de février 2014 sur « Les Conventions réglementées et courantes » (l' « **Etude CNCC** ») ainsi que de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises et, l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées.

La Charte a pour objet de préciser l'application des principes applicables aux conventions réglementées et courantes, pour la Société comme pour son groupe. Ainsi, sont principalement concernées dans le Groupe : les sociétés anonymes (articles L 225-38 et suivants et L 225-86 et suivants du Code de commerce), les sociétés par actions simplifiées (articles L 227-10 et suivants du Code de commerce) et les sociétés à responsabilité limitée visées (article L 223-19 et suivants du Code de commerce).

La Charte pourra être mise à jour le cas échéant afin de prendre en compte les éventuelles modifications législatives ou réglementaires.

A - Les conventions libres

Toutes les conventions ne sont pas soumises au régime des conventions réglementées.

1. Opérations courantes et conclues à des conditions normales

1.1. Opérations courantes

Les opérations courantes sont celles que la société réalise habituellement dans le cadre d'opérations :

- rattachées à son activité ordinaire ;
- ou faisant l'objet de contrats comparables à ceux conclus par tout autre opérateur placé dans la même situation.

Pour l'appréciation du caractère courant au sein du groupe et au caractère normal des conditions, le Groupe se fonde sur la jurisprudence et l'Etude CNCC.

Il peut néanmoins adopter une position plus restrictive en fonction des avis de la Direction financière et de la Direction juridique.

1.2. Conclues à des conditions normales

Pour déterminer si ces conditions sont normales, il est tenu compte des conditions dans lesquelles les conventions concernées sont habituellement conclues dans le secteur d'activité concerné.

Selon une réponse du Ministre de la justice¹, les opérations conclues à des conditions normales sont celles effectuées par une société « *aux mêmes conditions que celles qu'elle pratique habituellement dans ses rapports avec les tiers* ».

Le caractère courant et les conditions normales sont des conditions cumulatives et non exclusives l'une de l'autre. En l'absence de l'une ou l'autre, la convention devra être considérée comme soumise à la procédure des conventions réglementées.

2. Les conventions intragroupe considérées comme libres au sein du Groupe Nexity.

En application des principes susvisés, sont aujourd'hui considérées comme courantes et conclues à des conditions normales au sein du Groupe Nexity, les conventions ci-après. Cette liste ne présente toutefois aucun caractère d'exhaustivité.

2.1. Transactions commerciales habituelles

Ces conventions sont liées à l'activité du groupe dans le domaine de l'immobilier et des services.

Leur objet porte par exemple sur la réalisation d'immeubles (CPI, VEFA...) et toutes autres conventions accessoires habituelles dans ce type d'opérations.

2.2. Autres opérations courantes au sein d'un groupe de sociétés

Ces conventions ont pour objet :

- des opérations financières courantes : conventions d'avance en compte-courant d'associé, conventions de gestion de trésorerie ;
- des contrats de financements bancaires conclus avec des pools d'établissements bancaires dont quelques-uns seulement présenteraient des dirigeants communs ou un lien d'actionariat avec la Société ;
- des opérations de services rendus par une société à d'autres dans le cadre des mises à disposition de locaux ou de personnel ;
- la mise à disposition et la maintenance de matériel et logiciels bureautiques.

Ces conventions stipulent des contreparties équilibrées pour les sociétés contractantes. Leur caractère normal est donc présumé. A défaut, elles seraient soumises au Conseil d'administration de Nexity ou de la structure concernée pour autorisation et/ou soumises à l'approbation des associés selon la procédure visée au C ci-dessous.

Le Conseil d'administration s'assure par des reportings réguliers de l'examen de ces points par l'ensemble des comités d'engagement du Groupe.

Les directions juridique et financière s'assurent de la conformité de ces conventions aux trames élaborées afin qu'elles conservent leur caractère courant.

¹ R.M. à M. Valbrun, JO déb A.N., 31 mars 1977, p. 1398.

Elles examinent également le caractère normal de ces conventions. A défaut de respect du caractère courant et de normalité, ces conventions seraient soumises au Conseil d'administration pour autorisation préalable.

3. Conventions entre une société mère et une filiale à 100%

L'apport essentiel de l'ordonnance 2014-863 du 31 juillet 2014, pour ce qui concerne les conventions réglementées, a consisté à exclure du champ de la procédure des conventions réglementées, les conventions conclues entre une société anonyme ou société en commandite par action et l'une de ses filiales dont elle détient directement ou indirectement 100% des droits de vote.

Pour tenir compte de la nécessité d'avoir plus d'un associé dans certaines formes sociales, la réglementation tient compte du fait qu'un nombre de parts ou d'actions doit être détenu par un tiers autre que la société mère.

Cette condition s'apprécie restrictivement. En l'état actuel, cette exemption ne s'applique ni à la SASU ni à l'EURL. La convention sera donc considérée comme libre au niveau de la SA, mais comme réglementée au niveau de la SASU ou de l'EURL.

B - Les conventions soumises à une procédure d'autorisation particulière

Certaines conventions ne sont pas non plus soumises à la procédure des conventions réglementées parce qu'elles obéissent à des procédures spécifiques destinées à protéger les intérêts des actionnaires.

Il s'agit principalement des conventions relatives aux opérations suivantes :

- Fusions et opérations assimilées (scissions et apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions) ;
- Achat d'un bien appartenant à un actionnaire ;
- Jetons de présence et rémunérations au titre de leurs mandats sociaux du Président, Directeur Général et Directeurs Généraux Délégués qui relèvent de la compétence spécifique du Conseil d'administration.

C - Les conventions dites réglementées

1. Notion de convention réglementée

Est dite « réglementée » toute convention ne répondant pas aux critères exposés précédemment et intervenant, directement ou indirectement ou par personne interposée entre la société et l'une des personnes visée au 2. ci-après.

2. Personnes visées

Sont visées les conventions conclues par la Société avec les personnes suivantes :

2.1. Conventions conclues par la société avec un dirigeant ou un actionnaire :

Ces dirigeants ou actionnaires sont :

- dans une société anonyme : les administrateurs, (personnes physiques, personnes morales et leurs représentants), les membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, Le Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués, un actionnaire, personne physique ou morale, disposant de plus de 10% des droits de vote ;
- dans une société à responsabilité limitée (SARL) : le(s) gérant(s) ou associés ;
- dans une société par actions simplifiée (SAS) : le président, le directeur général, le directeur général délégué ou les autres dirigeants.

2.2. Conventions conclues par une société avec une entreprise ayant des dirigeants communs

Sont visées les conventions conclues par une société avec une autre si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de la société ou entreprise contractante.

2.3. La notion d'intérêt indirect.

L'article L 225-38 du Code de commerce applicable aux sociétés anonymes vise les conventions entre la société et un tiers à laquelle le dirigeant ou actionnaire, sans y être personnellement partie, est indirectement intéressé.

La Société entend se référer ici à la définition retenue par la Recommandation AMF (proposition n°22 figurant dans la recommandation AMF n° 2012-05) : « *Est considérée comme étant indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie, la personne qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire un avantage* ».

3. Procédure

Une convention dite réglementée doit :

- être autorisée préalablement par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance et l'autorisation motivée dans le cas d'une société cotée (justification de l'intérêt de la convention pour la société). Le(s) administrateurs concerné(s) s'abstien(nen)t alors de prendre part au vote et aux délibérations du conseil ;
- faire l'objet d'un rapport des Commissaires aux comptes ;
- être soumise, dans les conditions légales applicables, à l'approbation des associés ou des actionnaires en même temps que le rapport des Commissaires aux comptes. Les associés ou actionnaires concernés s'abstiennent de prendre part au vote.
- Faire l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.