

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	21	4

N° de la séance : 36

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Roquefort les Pins -
Construction de 10 logements PSLA -
Résidence Le Cailletier - Chemin des
Martels - Octroi d'une garantie d'emprunt
contractée auprès du Crédit Foncier par la
SA D'HLM ERILIA

☒ Original
☐ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2017.177

Date de la convocation :
Le 19/09/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 3 OCT. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 4 OCT. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 25 septembre 2017

L'an deux mil dix-sept et le 25 septembre à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Michel ROSSI, Roger CRESP, Joseph VALETTE

Madame BLAZY,

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la politique du logement et plus particulièrement de la politique communautaire en matière d'aide à la production de logements conventionnés.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2003, modifiée le 16 février 2004, toute opération de logement à usage locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU est d'intérêt communautaire.

La SA D'HLM Erilia (ci-après désigné l'Emprunteur) a souhaité contracter auprès du Crédit Foncier de France un emprunt de type Prêt Social Location Accession (PSLA) d'un montant de 1 699 190 € destiné à financer la construction de 10 logements PSLA, Résidence « Le Cailletier », Chemin des Martels à Roquefort les Pins.

Le Crédit Foncier de France subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé, tous autres frais et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 1 699 190 € soit garanti solidairement avec renonciation au bénéfice de discussion et de division par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à concurrence de 100 % des sommes dues par l'Emprunteur.

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC.2010.023 du 8 février 2010 autorisant l'octroi de garantie d'emprunt communautaire pour les opérations de location-accession financées par des prêts conventionnés de type PSLA ;

Vu l'article L. 5211-4 et les articles L. 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu le contrat de prêt en annexe de la présente délibération, signé entre la SA d'HLM Erilia et le Crédit Foncier de France ;

Vu la demande formulée par la SA d'HLM Erilia et tendant à financer la construction de 10 logements PSLA – Résidence « Le Cailletier », Chemin des Martels à Roquefort les Pins, dans un programme qui comprend également 40 logements locatifs sociaux (22 PLUS – 12 PLAI – 6 PLS) ;

Article 1^{er} : Il est proposé à l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis d'accorder sa garantie solidaire à la SA D'HLM Erilia pour le remboursement à hauteur de 100 % de toutes sommes dues au titre de l'emprunt de 1 699 190 € contracté auprès du Crédit Foncier de France, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions détaillées dans le contrat de prêt n°0.047.794.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : Le garant (Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis) reconnaît avoir pris connaissance dudit contrat annexé à la présente.

Article 3 : Le garant (Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis) renonce au bénéfice de discussion et prend l'engagement de payer, dès réception de la demande du Crédit Foncier de France, à hauteur de la quotité garantie, soit 100 % , toute somme due au titre de ce prêt en capital, intérêts, intérêts de retard et tous autres frais et accessoires qui n'aurait pas été acquittés par la SA D'HLM Erilia à sa date d'exigibilité et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Communauté d'Agglomération s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources nécessaires suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un montant total de 1 699 190 €, souscrit par l'Emprunteur auprès du Crédit Foncier de France, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt n°0.047.794 joint à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention financière à intervenir avec l'emprunteur, dont le projet est joint en annexe, en vue de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un montant total de 1 699 190 €, souscrit par l'Emprunteur auprès du Crédit Foncier de France, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt n°0.047.794 joint à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention financière à intervenir avec l'emprunteur, dont le projet est joint en annexe, en vue de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 25 septembre 2017
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI



CRÉDIT FONCIER

DIRECTION OPERATIONS CORPORATE

Opération N° 0.526.525

Concours N° 0.047.794

ANNULE ET REMPLACE LE CONTRAT SIGNE LE 26 JUILLET 2017

Entre les parties ci-après nommées, il est, par les présentes, établi les conditions du Prêt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées :

Le **CREDIT FONCIER DE FRANCE** - Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège à PARIS (1^{ER}), 19 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 542.029.848 et immatriculée au RCS PARIS,

représenté par Madame Corinne MARTIN, Juriste d'affaires,

dûment habilitée à l'effet des présentes,

Désigné ci-après sous le vocable "**Le Prêteur**"

Et la **SOCIETE « ERILIA »**, Société Anonyme ayant son siège à MARSEILLE (13006) - 72 bis, rue Perrin Solliers, identifiée au SIREN sous le numéro 058.811.670 et immatriculée au RCS de MARSEILLE,

représentée par Monsieur Jean-Marc LAGIER, Directeur Financier et Informatique,

ayant les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités en matières financière et informatique du 20 Novembre 2016 de Monsieur Bernard RANVIER, Directeur Général Délégué, nommé à ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration du 07 Octobre 2016,

Désignée ci-après "**L'Emprunteur**"

CARACTERISTIQUES DU PRET SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (MULTI OPTION 2)

Destination du Prêt :	Financement partiel de la construction de 10 logements collectifs en Prêt Social Location Accession, destinés à l'accession à la propriété au sein d'un programme de 75 logements locatifs « Le Cailletier », ZAC Les Hauts de Roquefort, à ROQUEFORT LES PINS (06330)
Montant du Prêt :	1.699.190 Euros
Durée maximale du Prêt :	25 ans
Point de départ du Prêt :	Date d'entrée en vigueur du présent contrat (cf paragraphe ci-après)
<u>Date d'entrée en vigueur du contrat</u>	
La date d'entrée en vigueur sera celle de la réalisation de la dernière des conditions suspensives mentionnées au titre des dispositions particulières	
Commission de mise en place :	1.000 Euros
PHASE DE MOBILISATION DES FONDS	
Durée de la Phase de Mobilisation :	24 mois maximum
Périodicité des échéances :	trimestrielle (cf. article 3.2.1)
Date de la 1ère échéance (d'intérêts) :	au plus tard 3 mois à compter de la date de point de départ du Prêt
Quantième :	celui du jour du point de départ du Prêt

g. H

Taux d'intérêt :	EURIBOR (TIBEUR) 3 mois arrondi au 1/100 ^{ème} de point supérieur + partie fixe de 1,20% l'an. <i>Dans l'hypothèse où EURIBOR (TIBEUR) 3 mois du jour utilisé pour le calcul des intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois du jour retenu pour les besoins du présent Prêt sera réputé égal à zéro.</i>
Base de calcul des intérêts :	exact/360
Mode de mise à disposition des fonds :	mobilisation des fonds sur demande de l'Emprunteur
Préavis de versement :	5 jours ouvrés avant 9 heures
Montant des versements :	1 ^{er} tirage : 10.000 Euros 2 ^{ème} tirage : 1.689.190 Euros (solde du prêt)
Commission de non-utilisation :	Néant

PHASE DE CONSOLIDATION DES FONDS

Durée de la Phase de Consolidation :	23 ans comprenant 2 périodes : Période de Différé d'Amortissement : 05 ans Période d'Amortissement : 18 ans
Point de départ de la Phase de Consolidation et de la Période de Différé d'Amortissement :	<ul style="list-style-type: none"> au quantième qui suit le dernier déblocage de fonds, ou au quantième qui suit la réduction du montant du Prêt, <i>(étant précisé que dans ces deux cas, le quantième pris en compte sera le quantième du point de départ du Prêt)</i> <ul style="list-style-type: none"> ou, au plus tard, au terme de la durée maximale de la Phase de Mobilisation indiquée ci-dessus.
Point de départ de la Période d'Amortissement :	60 mois à compter de la date du point de départ de la Phase de Consolidation
Périodicité des échéances :	Trimestrielle
Mode d'Amortissement du capital :	Amortissement constant ou progressif du capital selon choix de l'Emprunteur
Montant Plafond amortissable au terme de la Période de Différé d'Amortissement :	679.676 Euros (cf. article 12.1.2.2- Remboursement Anticipé obligatoire)

CONDITIONS FINANCIERES EN PERIODE DE DIFFERE D'AMORTISSEMENT

Taux d'intérêt révisable (Index) selon choix de l'Emprunteur :	<ul style="list-style-type: none"> EURIBOR (TIBEUR) 3 mois arrondi au 1/100^{ème} de point supérieur + partie fixe de 1,20% l'an (périodicité des échéances trimestrielle) <i>Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois du jour utilisé pour le calcul des intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois du jour retenu pour les besoins du présent Prêt sera réputé égal à zéro.</i> Base de calcul des intérêts : exact/360
----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CONDITIONS FINANCIERES EN PERIODE D'AMORTISSEMENT

(en cas de conservation des logements non vendus dans le cadre du dispositif PSLA dans le patrimoine locatif de l'Emprunteur)

Taux d'intérêt révisable :	<p>EURIBOR (TIBEUR) 3 mois arrondi au 1/100^{ème} de point supérieur + partie fixe de 1,20% l'an</p> <p><i>Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois du jour utilisé pour le calcul des intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois du jour retenu pour les besoins du présent Prêt sera réputé égal à zéro.</i></p> <p>Base de calcul des intérêts : exact/360</p>
Taux fixe (option de l'Emprunteur) :	<p>TAUX FIXE du moment issu de la cotation proposée par le Prêteur selon la procédure décrite à l'article 7.3 des présentes.</p> <p>Base de calcul des intérêts : 30/360</p> <p>Durée minimum : 02 ans</p> <p>Durée maximum : durée restant à courir</p>
Taux Effectif Global (TEG) : (cf. article 11)	<p>Hypothèse n°1 : 1,22% l'an soit un taux de période de 0,31% trimestrielle</p> <p>Hypothèse n°2 : 1,86% l'an soit un taux de période de 0,46% trimestrielle</p>
Garantie :	<p>Garantie : Cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (SIREN 240 600 585), à hauteur de 100% des sommes dues au titre du prêt à régulariser au plus tard le 02/12/2017</p> <p>(cf. « Dispositions Particulières » et Article 9)</p>
Délai de signature et de retour du contrat de Prêt :	le présent contrat devra être signé par l'Emprunteur au plus tard le 11/09/2017 et retourné au PRETEUR le 22/09/2017 au plus tard

DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à produire au PRETEUR, avant le 02/12/2017 les documents nécessaires à la régularisation de la garantie, à savoir :

- la délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (SIREN 240 600 585), COLLECTIVITE LOCALE GARANTE, accordant au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE sa caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion, à hauteur de 100% de toutes les sommes dues au titre du prêt, étant précisé que la copie complète du contrat de prêt régularisé entre le Prêteur et l'Emprunteur devra être annexée à ladite délibération transmise en Préfecture dans le cadre du contrôle de la légalité,

Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives cumulatives ci-dessous :

1. Production au PRETEUR de l'original du contrat de prêt dûment paraphé et signé par le représentant habilité de l'Emprunteur, dans le délai de régularisation du contrat indiqué en page 2 ou 3 des présentes,
2. Production au Prêteur, **au plus tard le 02/12/2017**, de la copie complète de la délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS, Collectivité Locale Garante, étant précisé que la copie complète du présent contrat de prêt signé par toutes les parties devra être annexée à ladite délibération,
3. Réalisation des conditions nécessaires au premier versement des fonds :

Le premier déblocage des fonds est subordonné à la production du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé par une personne habilitée, en vue de la mise en place des prélèvements automatiques prévus au contrat et y annexé.

Références du compte bancaire : CAISSE D'EPARGNE PROVENCE-ALPES-CORSE

BIC : CEPFRPP131 - IBAN : FR76 1131 5000 0108 0039 3105 171 (Modalités de paiement - cf. Article 10 – Mise à disposition des fonds – cf. Article 2)

EXPOSE

Dans le cadre des articles R.331-63 à R331-77.2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Prêts conventionnés et des textes subséquents et plus spécialement des articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 dudit Code résultant du décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 ainsi qu'en exécution de la décision favorable d'agrément prise par le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis délivrée en date du 09 Septembre 2016, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui accepte, un Prêt social de location-accession d'un montant de **UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (1.699.190 €)** dont les principales caractéristiques sont indiquées en page 1, 2 et 3 du présent contrat.

Il est précisé, en tant que de besoin, que tous les articles des présentes ont été librement conclus de bonne foi entre les parties, chacune, ayant le choix de se faire assister et conseiller par son conseil.

Chacune des parties reconnaît avoir eu préalablement les informations nécessaires requises pour conclure le présent contrat

Ce Prêt est consenti pour la durée maximale indiquée à la page 1 du contrat.

Le présent contrat de Prêt social de location-accession multi-option se décompose en deux Phases :

- une Phase de Mobilisation de fonds, au cours de laquelle seront effectués les versements de fonds, consentie dans les conditions décrites dans la section I du présent contrat ;
- une Phase de Consolidation, dont les conditions financières seront choisies par l'Emprunteur dans les conditions décrites dans la section II des présentes.

SECTION I - PHASE DE MOBILISATION DES FONDS**ARTICLE 1 - DUREE ET POINT DE DÉPART DE LA PHASE DE MOBILISATION DE FONDS**

La Phase de mobilisation de fonds court à compter de son point de départ visé en page 1 ou 2 des présentes et expire au quantième qui suit le dernier déblocage de fonds ou la réduction du Prêt et, au plus tard, au terme de la durée maximale de ladite Phase.

Le point de départ du Prêt correspond au point de départ de la Phase de mobilisation du Prêt.

ARTICLE 2 - MISE A DISPOSITION DES FONDS**2.1 – Affectation des fonds**

L'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour une finalité autre que celle décrite en page 2 ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur.

2.2 – Modalités de versement de fonds

Sous réserve des « Dispositions Particulières » indiquées en page 3 des présentes, la somme prêtée sera mise à la disposition de l'ORGANISME EMPRUNTEUR pour valoir réalisation, au moyen de deux (2) versements, d'un montant de 10.000 € (dix mille Euros) pour le 1^{er} et 1.689.190 € (un million six cent quatre-vingt-neuf mille cent quatre-vingt-dix Euros) pour le 2^{ème}, sous réserve d'aviser le Prêteur cinq (5) jours ouvrés à l'avance selon les modalités énoncées ci-dessous.

La demande de déblocage des fonds conforme au modèle figurant en annexe des présentes (Modèle « Demande de déblocage des fonds ») datée et signée par un représentant habilité de l'Emprunteur devra être reçue par le Prêteur par télécopie au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la date de mise à disposition souhaitée. Les références du service en charge des déblocages de fonds sont précisées sur le modèle « Avis de déblocage de fonds ».

Une demande de déblocage des fonds qui ne comporterait pas toutes les mentions spécifiées dans le modèle figurant en annexe des présentes ou qui ne serait pas accompagnée des documents et justificatifs demandés dans ledit modèle ou dans les présentes ne pourra donner lieu, en aucun cas, au déblocage demandé.

L'Organisme Emprunteur s'engage à communiquer au Prêteur dans le mois suivant le dernier versement des fonds du prêt, la justification de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité ou, en cas de vente en

l'état futur d'achèvement, la copie du procès-verbal de réception des biens ne mentionnant pas de réserve ou une attestation de réception de travaux signée du client et du maître d'œuvre et ne mentionnant pas de réserve.

En outre, l'Organisme Emprunteur s'engage à communiquer au Prêteur l'attestation de non contestation de la conformité dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 06 mois de la date de la déclaration d'achèvement et de conformité.

L'Emprunteur s'engage à communiquer à première demande du Prêteur tout document permettant de justifier le prix de revient de l'opération financée par le présent Prêt.

La réalisation du crédit pourra être constatée par tous moyens ordinaires de preuve et notamment par la correspondance, par toutes pièces comptables ou par simples reçus.

2.3 – Délai de réalisation

Le dernier déblocage de fonds correspondant à l'achèvement des travaux devra intervenir avant l'expiration de la Phase de mobilisation du Prêt visée en page 1.

A l'issue de ladite Phase, et sans que l'Emprunteur puisse s'y opposer, le Prêteur réduira le montant du Prêt initialement consenti aux sommes effectivement réalisées.

Par ailleurs, si aucune fraction du Prêt n'a été réalisée dans les six mois suivant la signature des présentes, le Prêteur pourra considérer que le contrat est résilié de plein droit.

ARTICLE 3 - TAUX DE REFERENCE

3.1 – Définition du taux de référence

Les sommes Prêtées porteront intérêt à un taux révisable trimestriellement qui est égal à un taux de base majoré d'une partie fixe indiquée en page 1 ou 2.

Le taux de base est le taux offert pour les Prêts interbancaires en EUROS pour les capitaux à 3 mois dénommé "Euro Interbank Offered Rate" (ou EURIBOR) ou en langue française "Taux Interbancaire offert en EUROS" (ou TIBEUR) arrondi au centième de point supérieur, ci-après dénommé EURIBOR 3 mois (ou TIBEUR 3 mois).

L'EURIBOR (ou TIBEUR) est publié sous l'égide de la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) par la Société Bridge-Télérate et rediffusé par les réseaux d'agences d'information financière telles que "Reuter" ainsi que dans la presse financière et les rubriques financières de la presse.

Le taux de base de la première période est celui constaté deux (2) jours ouvrés avant le point de départ du Prêt indiqué en page 1 des présentes.

Ensuite, chaque trimestre un nouveau taux sera calculé : le taux de base sera l'EURIBOR 3 mois constaté deux jours ouvrés sur le marché monétaire avant la date d'application du taux révisé. Le nouveau taux d'intérêt se substituera au taux de la précédente période.

Les intérêts seront calculés sur la base d'une année de 360 jours et du nombre exact de jours des différents mois en cause.

Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois du jour utilisé pour le calcul des intérêts dus au titre d'une Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois du jour retenu pour les besoins du Présent Prêt sera réputé égal à zéro.

3.2 – Disparition du taux de référence

En cas de modification de la composition et/ou de la définition de l'EURIBOR et de substitution d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme les publiant ou les modalités de publication, l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

En cas de disparition ou de modification de l'EURIBOR sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, le Prêteur proposera à l'Emprunteur un nouvel indice de référence.

L'absence de réponse de l'Emprunteur dans un délai de 10 jours à compter de la notification faite par le Prêteur de la proposition du nouvel indice de référence vaudra acceptation par l'Emprunteur du nouvel indice de remplacement.

En cas de refus par l'Emprunteur de l'application du nouvel indice de référence, refus qui devra être notifié par écrit au Prêteur, 10 jours au plus tard suivant la date de la proposition faite par le Prêteur, l'Emprunteur procédera au remboursement total de toutes les sommes dues au titre du présent Prêt.

L'absence de taux de base n'autorisera pas l'Emprunteur à retarder le paiement des sommes dues. Celles-ci continueront à être calculées à l'échéance sur la base du dernier taux de base connu.

ARTICLE 4 - PAIEMENT DES INTERETS

Pendant la Phase de Mobilisation du Prêt, l'Emprunteur ne sera tenu de payer sur les fonds effectivement versés que les intérêts au taux applicable pour la période considérée selon les modalités définies à l'article 3.1 des présentes.

Les intérêts commenceront à courir du jour de l'envoi des fonds et seront payables à terme échu suivant la périodicité et au quantième indiqués en page 1 ou 2 des présentes. Toutefois, dans le cas où la Phase de Mobilisation se terminerait à une date différente d'une date d'échéance, il est expressément convenu que les intérêts seront payables au plus tard au point de départ de la Phase de Consolidation tel que défini en page 2 ou 3 des présentes.

SECTION II - PHASE DE CONSOLIDATION

ARTICLE 5 - CONSOLIDATION DU FINANCEMENT

Les sommes mobilisées seront consolidées soit au quantième qui suit :

- le déblocage du solde du Prêt,
- ou la réduction de Prêt,

étant précisé que le quantième pris en compte sera le quantième du Point de départ du Prêt.

- ou au plus tard au terme de la durée de la Phase de Mobilisation indiquée en page 1 ou 2 des présentes.

Concomitamment à la demande de déblocage du solde du Prêt ou de réduction du Prêt ou dans un délai de 5 jours ouvrés précédant la date de Point de départ de la Phase de Consolidation, l'Emprunteur notifiera par écrit (par courrier électronique confirmé par courrier) au Prêteur à l'aide de l'Annexe 2 dûment complétée et signée son choix des conditions financières de la Phase de Consolidation, à savoir :

- le mode d'amortissement indiqué en page 2 des présentes.

L'option retenue par l'Emprunteur du mode d'amortissement est irrévocable pendant toute la durée de la Phase de Consolidation du Prêt.

L'Annexe intitulée « Choix des conditions financières de la Phase de Consolidation » engage irrévocablement l'Emprunteur qui sera tenu d'accepter et de rembourser les sommes ainsi consolidées selon les modalités précisées dans cette annexe.

En cas de non réception par le Prêteur de l'Annexe intitulée « Choix des conditions financières de la Phase de Consolidation » aux dates ou dans les délais ci-dessus, les sommes mobilisées feront l'objet d'une consolidation automatique sur l'index EURIBOR 3 mois majoré de la partie fixe prévue en page 2 ou 3 des présentes, sur la durée de la Phase de Consolidation et assorti d'un amortissement constant du capital sur la période d'Amortissement du Prêt.

Dans ce cas, le Prêteur adressera à l'Emprunteur un courrier en ce sens.

ARTICLE 6 - DUREE ET POINT DE DEPART

La Phase de Consolidation du Prêt dont la durée est indiquée en page 2 ou 3 des présentes comporte deux périodes :

- Une Période de Différé d'Amortissement dont la durée et le Point de départ sont indiqués en page 2 ou 3 des présentes,
- Une Période d'Amortissement dont la durée et le point de départ sont indiqués en page 2 ou 3 des présentes.

Le point de départ de la Phase de Consolidation est indiqué en page 2 ou 3 des présentes.

ARTICLE 7 - CONDITIONS FINANCIERES

7.1 - Définition du taux d'intérêts révisable

Les sommes Prêtées porteront intérêt à un taux révisable égal à un taux de base majoré d'une partie fixe indiquée en page 2 ou 3 des présentes.

Le taux de base est le taux offert pour les Prêts interbancaires en EUROS pour les capitaux à 3 mois en Phase de consolidation dénommé "Taux Interbancaire offert en EUROS" (ou TIBEUR) ou encore, en langue anglaise, "Euro

q.



Interbank Offered Rate" (ou EURIBOR), arrondi au centième de point supérieur, ci-après dénommé TIBEUR 3 mois (ou EURIBOR 3 mois).

L'EURIBOR (ou le TIBEUR) est publié sous l'égide de la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) par la Société Bridge-Télérate et rediffusé par les réseaux d'agences d'information financière telles que "Reuter" ainsi que dans la presse financière et les rubriques financières de la presse.

L'intervalle compris entre deux échéances est dénommé « Période d'Intérêts », étant entendu que chaque Période d'Intérêts débute le jour de l'échéance et se termine le jour de l'échéance précédente.

La Période d'intérêts est trimestrielle en fonction de l'Index fixé au point de départ de la Phase de Consolidation.

Le taux de base de la première période d'intérêts est celui constaté deux (2) jours ouvrés avant le Point de Départ de la Phase de Consolidation indiqué en page 2 ou 3 des présentes.

Ensuite, chaque période un nouveau taux sera calculé : le taux de base sera l'EURIBOR 3 mois en Phase de consolidation, constaté deux jours ouvrés sur le marché monétaire avant la date d'application du taux révisé. Le nouveau taux d'intérêt se substituera au taux de la précédente période.

Les intérêts seront calculés sur la base d'une année de 360 jours et du nombre exact de jours des différents mois en cause.

Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois du jour utilisé pour le calcul des intérêts dus au titre d'une Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'EURIBOR 3 mois du jour retenu pour les besoins du présent Prêt sera réputé égal à zéro.

7-2 - Disparition du taux de base

Pour le cas où le fonctionnement du marché ne permettrait pas au Prêteur de déterminer le taux de base, il est prévu ce qui suit :

- si un taux de remplacement est défini par voie de dispositions législatives ou réglementaires, le calcul est établi en se référant à ce nouvel élément,
- à défaut, les parties négocieront, sans délai en vue de rechercher un taux de remplacement,
- l'application du nouveau taux fera l'objet d'un avenant dont les frais seront à la charge de l'Emprunteur.

Tant que le taux de remplacement n'aura pas été désigné, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel et le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination du taux de remplacement.

L'absence de taux de base n'autorisera pas l'Emprunteur à retarder le paiement des charges, celles-ci continueront à être servies à l'échéance sur la base du dernier taux applicable et seront révisées lorsque le nouveau taux de remplacement sera connu.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai de trois mois à compter de la disparition du taux de base, le Prêt deviendra exigible.

7-3 - Option de taux fixe en Période d'Amortissement du Prêt

En cas de conservation des logements financés non vendus dans le cadre du dispositif PSLA dans le patrimoine locatif de l'Emprunteur, celui-ci aura la faculté, à compter du Point de Départ de la Période d'Amortissement du Prêt et à chaque échéance suivante, sous réserve que l'Emprunteur soit à jour de ses échéances et que le Prêt ne soit pas devenu exigible conformément aux dispositions du présent contrat, d'opter pour la conversion des intérêts à taux révisable (index Euribor) en intérêts à taux fixe dans les conditions ci-après définies.

La durée de la période pendant laquelle le taux fixe s'applique sera au moins égale à 02 ans ou si elle est d'une durée supérieure, devra correspondre à un nombre entier de Périodes d'Intérêts, sans pouvoir excéder la durée résiduelle du Prêt.

Le taux fixe applicable sera calculé sur la durée de la période souhaitée dans les conditions énoncées ci-dessus.

Cette option sera réalisée en conservant le mode d'amortissement et la périodicité des échéances (Périodes d'intérêts) initialement mis en place lors de la consolidation du Prêt. Cette option de taux fixe ne donnera lieu à aucune indemnité, ni frais à la charge de l'Emprunteur.

Les intérêts seront payables à terme échu à chaque échéance d'intérêts. Ils seront décomptés en tenant compte de mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours. Les échéances de capital et d'intérêts coïncident.

L'Emprunteur notifiera par écrit (courrier électronique avant 10 heures du matin dûment daté et signé à confirmer par courrier) sa demande de cotation (cf. Annexe 4) adressée au Prêteur au plus tôt 30 jours ouvrés avant l'échéance et au plus tard 15 jours ouvrés avant celle-ci.

La cotation sera communiquée à l'Emprunteur par courrier électronique, au plus tard le 5^{ème} jour ouvré suivant la réception de la demande de cotation.

Le taux d'intérêt sera le taux fixe du moment, proposé par le Prêteur et accepté par l'Emprunteur. A cet effet, le Prêteur transmettra par courrier électronique une cotation à l'Emprunteur. Le délai de validité de cette cotation sera précisé par le Prêteur.

Si cette cotation convient à l'Emprunteur, celui-ci transmettra par courrier électronique au Prêteur dans le délai de validité précité, le formulaire figurant en Annexe 3 pour une demande de changement d'index, sur lequel il fera figurer le taux fixe proposé par le Prêteur qu'il accepte. L'acceptation du taux fixe engagera irrévocablement l'Emprunteur.

En l'absence d'accord sur le taux ou en cas d'impossibilité de fixer un taux selon les modalités prévues ci-dessus les sommes consolidées continueront de porter intérêt au taux révisable initialement mis en place lors de la consolidation du Prêt.

Pour le cas où la durée d'application du taux fixe choisie serait inférieure à la durée du Prêt restant à courir, un arbitrage automatique sera réalisé aux conditions financières en taux révisable mises en place lors de la consolidation du financement à défaut d'une nouvelle demande de cotation en taux fixe par l'Emprunteur dans les conditions ci-dessus,

Cet arbitrage se fait en conservant le mode d'amortissement initial, la périodicité mis en place sur la durée totale du Prêt.

ARTICLE 8 – REMBOURSEMENT

L'Emprunteur se libérera de sa dette selon les modalités qu'il aura choisies lors de la consolidation dans l'annexe intitulée « Choix des conditions financières de la Phase de Consolidation » et dont les conditions sont définies ci-après.

Pendant la Période de Différé d'Amortissement, l'Emprunteur ne sera tenu de payer que les intérêts au taux fixé selon les modalités définies ci-dessus. Pendant cette période, les charges du Prêt sont fonction du taux en cours et sont payables à terme échu suivant la périodicité et au quantième indiqués en page 2 ou 3 des présentes.

Pendant la Période d'Amortissement, l'Emprunteur se libérera de sa dette par échéances payables à terme échu suivant la périodicité, et au quantième indiqués en page 2 ou 3 des présentes.

Chaque échéance comprend, outre les intérêts au(x) taux applicable(s) pour la période considérée, la somme nécessaire à l'amortissement du capital selon le profil d'amortissement choisi par l'Emprunteur conformément aux modalités énoncées ci-dessous.

Lors de la consolidation du Prêt, l'Emprunteur choisit l'un des profils d'amortissement suivants :

- amortissement constant (linéaire) du capital : dans ce cas l'Emprunteur doit rembourser à chaque échéance d'amortissement la fraction du capital nécessaire pour amortir le Prêt en tranches égales de capital excepté à la dernière échéance. Les tranches sont calculées en fonction de la durée et de la périodicité du Prêt.

- amortissement progressif : dans ce cas, le taux de progression de l'amortissement sera égal au taux de base constaté cinq (5) jours ouvrés avant le Point de Départ de la Phase de Consolidation majoré de la partie fixe indiquée en page 2 ou 3 des présentes. L'amortissement sera calculé ne varietur.

Le tableau d'amortissement prévisionnel est transmis à l'Emprunteur par le Prêteur dans les 10 jours suivant le début de la première Période d'Intérêts de la Phase de Consolidation.

SECTION III - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 9 - GARANTIE

Le remboursement de toutes sommes dues au titre du présent prêt par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et tous autres accessoires sera garanti par le cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion par la COLLECTIVITE LOCALE GARANTE visée au titre des Garanties en page 1 ou 2 des présentes, selon les modalités énoncées ci-après.

Ce cautionnement est accordé pour garantir le montant du prêt à hauteur de 100%, à savoir la totalité des sommes dues au titre du prêt en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et tous autres accessoires selon les modalités énoncées ci-après.

Aux termes d'une délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant à laquelle devra être annexée la copie complète des présentes, la COLLECTIVITE LOCALE GARANTE

- donnera son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion, conformément à l'engagement à prendre par l'assemblée délibérante habilitée, pour le remboursement de toutes sommes dues par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et tous autres accessoires et pour l'exécution des obligations stipulées au présent contrat,
- renoncera à opposer au PRETEUR l'exception de discussion des biens de l'ORGANISME EMPRUNTEUR et toutes autres exceptions dilatoires,
- prendra l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du PRETEUR, toute somme due au titre de cet emprunt en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par le débiteur principal à l'échéance exacte,
- certifiera que la délibération sus énoncée est régulière et exécutoire et s'engagera à informer le PRETEUR tout recours notifié pendant le délai de 2 mois à compter de la réception par le Représentant de l'Etat de ladite délibération.

ARTICLE 10 - MODALITES DE REGLEMENTS

L'Emprunteur s'oblige à effectuer le paiement des sommes venues à échéance conformément aux modalités définies ci-dessus ainsi que de toutes les autres sommes qui pourraient être dues au Prêteur par prélèvement sur un compte bancaire dont les références sont indiquées en page 3 à la rubrique « Dispositions Particulières ».

Les échéances feront l'objet d'un prélèvement selon la norme SEPA (Single Euro Payments Area, espace unique de paiements en euro).

La notification des prélèvements sera réalisée par tous moyens appropriés (lettres, avis d'échéances, échéancier, factures) 3 (trois) jours au moins avant la date du prélèvement ou de la série de prélèvements.

Toute modification affectant le montant à prélever donnera lieu à l'envoi d'une nouvelle notification dans les mêmes conditions.

A cet effet, l'ORGANISME EMPRUNTEUR devra informer le Prêteur, dans les meilleurs délais, de toute modification susceptible d'intervenir dans l'identification de ce compte. Il s'engage, en outre, à mettre sur ledit compte et à bonne date les sommes nécessaires au règlement des sommes dues au titre du prêt à leur date d'échéance.

Tous les paiements et remboursements auront lieu à Paris au siège du Prêteur. Les règlements seront effectués de manière à ce que les fonds soient effectivement affectés au compte du prêt au plus tard à la date d'échéance.

ARTICLE 11 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément aux dispositions des articles L314-1 à L314-5 et R314-1 et suivants du Code de la consommation et de l'article L313-4 du Code monétaire et financier, le Taux effectif global comprend, outre les intérêts, les frais, commissions ou rémunérations de toutes natures, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.

Conformément au paragraphe II de l'article R314-1 du Code de la Consommation, le Taux effectif global est un taux annuel, proportionnel aux taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. Le taux de période se calcule actuariellement à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'Emprunteur.

Il assure selon la méthode des intérêts composés, l'égalité entre d'une part, les sommes prêtées et d'autre part, tous les versements dus par l'Emprunteur au titre du prêt en capital, intérêts et frais divers, ces éléments étant le cas échéant estimés.

L'Emprunteur reconnaît qu'il s'avère impossible - du fait des particularités des stipulations du présent Prêt et notamment, de la variabilité des taux d'intérêt, et des possibilités qui lui sont offertes de procéder à des arbitrages et/ou à des remboursements anticipés - de déterminer à l'avance le taux d'effectif global du crédit conformément aux dispositions de l'article L.314-1 et L.314-2 du Code de la Consommation.

Toutefois, à titre indicatif, en prenant en considération l'ensemble des frais et commissions dus par l'Emprunteur, et en prenant pour hypothèse :

- que les fonds sont considérés comme versés en une seule fois le 12/07/2017 et non remboursés pendant la durée du Prêt,
- que pendant la Phase de Mobilisation, les intérêts sont calculés sur la base de l'index de référence EURIBOR 3 mois augmenté de la partie fixe énoncée en page 1, 2 ou 3 des présentes, savoir EURIBOR 3 mois publié le

10/07/2017, soit -0,331% arrondi au centième de point supérieur, soit -0,33%, réputé égal à 0, étant supposé que cet index de référence restera fixe pendant toute la durée de la Phase de Mobilisation indiquée en page 1 des présentes (soit un taux applicable simulé de 1,20% l'an),

- que pendant la Période de Différé d'Amortissement de la Phase de Consolidation, les intérêts sont calculés sur la base de l'index de référence EURIBOR 3 mois augmenté de la partie fixe énoncée en page 2 ou 3 des présentes, savoir EURIBOR 3 mois publié le 10/07/2017, soit -0,331% arrondi au centième de point supérieur, soit -0,33%, réputé égal à 0, étant supposé que cet index de référence restera fixe pendant toute la durée de la Période de Différé d'Amortissement du Prêt indiquée en page 2 des présentes (soit un taux applicable simulé de 1,20% l'an),
- que le montant à amortir soit réduit à 40% du montant du capital emprunté conformément à l'article 7.1.2.2. des présentes à la fin de la Période de Différé d'Amortissement.

Hypothèse n°1 - taux révisable :

- Et que pendant la Période d'Amortissement de la Phase de Consolidation, les intérêts sont calculés sur la base d'un amortissement constant et sur la base de l'index de référence EURIBOR 3 mois augmenté de la partie fixe énoncée en page 2 ou 3 des présentes, publié le 10/07/2017, soit -0,331% arrondi au centième de point supérieur, soit -0,33%, réputé égal à 0, étant supposé que cet index de référence restera fixe pendant toute la durée de la Période d'Amortissement du Prêt indiquée en page 2 ou 3 des présentes et qu'à cet index est ajoutée la partie fixe énoncée en page 2 ou 3 des présentes (soit un taux applicable simulé de 1,20% l'an),

Hypothèse n°2 -Taux fixe :

- Et que pendant la Période d'Amortissement de la Phase de Consolidation, les intérêts sont calculés sur la base d'un amortissement constant, d'échéances trimestrielles et sur la base d'un taux fixe de 3,30% l'an constaté le 11/07/2017 applicable pendant toute la durée de la Période d'Amortissement du Prêt,

Le taux effectif global et le taux de période et la durée de période des deux hypothèses sont indiqués en page 2 ou 3 des présentes.

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à tous calculs et estimations qu'il considérerait nécessaires pour apprécier le coût global du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous renseignements nécessaires.

ARTICLE 12 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

12.1. - Conditions de remboursement anticipé

12.1.1. Remboursement volontaire

L'Emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation, en tout ou par fractions qui ne pourront être inférieures à une somme correspondant au dixième du montant initial du Prêt, sous la condition expresse de prévenir le Prêteur, par courrier électronique, suivi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant la somme qu'il désire affecter à ce remboursement ainsi que la date de ce dernier. Cette lettre devra parvenir au siège du Prêteur au plus tard deux (2) mois avant la date du remboursement indiquée par l'Emprunteur dans la lettre susvisée. A défaut, le remboursement anticipé sera refusé et tout versement de fonds affecté à ce dernier fera l'objet d'une restitution à l'Emprunteur.

12.1.2. Remboursement obligatoire (en Période de Différé d'amortissement)

12.1.2.1. En cas de vente intervenant dans le cadre du dispositif de location-accession :

La vente de tout logement financé par le présent Prêt entraîne l'obligation pour l'Emprunteur de rembourser le Prêt par anticipation au prorata des surfaces utiles des logements vendus.

A cet effet, l'Emprunteur communiquera au Prêteur une attestation notariée indiquant la date, le prix de vente et l'identification des logements vendus ainsi que l'identité des acquéreurs. Cette attestation notariée précisera également que la vente intervient dans le cadre du dispositif de location-accession visé aux articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation si tel est le cas.

Le remboursement interviendra dans les trente (30) jours au plus tard de la régularisation de l'acte de vente.

12.1.2.2. En cas de conservation des logements non vendus dans le cadre du dispositif PSLA dans le patrimoine locatif de l'Emprunteur :

A l'issue de la Période de Différé d'Amortissement, le montant total du Prêt à amortir ne pourra excéder un plafond correspondant à 40% du montant initial du Prêt soit la somme maximale de **SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (679.676 €)**.

Aussi, l'Emprunteur sera tenu de rembourser par anticipation le capital restant dû à hauteur de la somme excédant ce plafond.

Ce remboursement obligatoire devra être effectué à la fin de la Période de Différé d'Amortissement.

12.1.3. Conditions générales

Les intérêts dus par l'Emprunteur cesseront de courir sur le capital remboursé à compter du jour de l'encaissement des fonds et, au plus tôt, à l'expiration du délai sus indiqué.

Chaque remboursement anticipé partiel donnera lieu à une réduction proportionnelle du montant des intérêts et de la somme destinée à l'amortissement.

12.2. - Indemnité de remboursement anticipé et frais de gestion

12.2.1- En période de taux révisable :

Sous réserve de la production de l'attestation visée à l'article 12.1.2.1., aucune indemnité, ni frais de gestion ne seront perçus par le Prêteur lors des remboursements anticipés intervenant à la suite de la vente des logements financés par le présent Prêt dans le cadre du dispositif de location-accession instauré par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 codifié au Code de la Construction et de l'Habitation sous les numéros R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4.

Aucune indemnité ni frais de gestion ne seront perçus par le Prêteur lors du remboursement anticipé obligatoire nécessaire à la réduction du capital restant dû afin de le ramener au montant du plafond amortissable, soit 40% du capital initial emprunté.

Tous les autres cas de remboursement anticipés (total ou partiel) ou les remboursements anticipés susvisés pour lesquels les justificatifs sus énoncés n'auront pas été produits au Prêteur donneront lieu à la perception par le Prêteur :

- d'une indemnité égale à 3% du capital remboursé par anticipation.
- de frais de gestion correspondant à 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.

L'indemnité de remboursement anticipé ainsi que les intérêts dus sur la période courue et les frais de gestion correspondants devront être versés au Prêteur au jour dudit remboursement.

12.2.2- En période de taux fixe :

Le remboursement anticipé donnera lieu à la perception par le Prêteur d'une indemnité actuarielle dans le cas où le taux de réemploi du capital remboursé est inférieur au taux du présent Prêt. Cette indemnité sera égale à la différence entre :

- d'une part, la somme des charges prévues sur la période restant à courir prises en compte au prorata du remboursement anticipé et actualisées, à la date du remboursement, au taux de réemploi tel qu'il est déterminé à ladite date (*si le remboursement intervient entre deux échéances, la première charge est diminuée du montant des intérêts courus*),
- et, d'autre part, le capital remboursé par anticipation.

Le taux de réemploi applicable sera le taux de rendement du titre de référence retenu.

Le titre de référence est l'OAT (Obligation Assimilable du Trésor), sur la durée de vie moyenne résiduelle du prêt, calculée comme stipulée ci-dessous.

En cas de non existence de la référence normalement retenue (OAT), il s'agira de tout emprunt d'Etat ou, à défaut, de toute dette émise par l'Etat.

Est retenu le titre de référence dont la durée résiduelle est la plus proche de la durée de vie moyenne résiduelle du Prêt exprimée par troncature en nombre entier d'années.

Le taux de rendement du titre de référence retenu est celui connu 5 jours ouvrés (sur la Place de Paris) suivant la réception par le Prêteur du courriel de demande de remboursement par anticipation.

En l'absence de cotation au jour dit, le taux retenu pour le titre de référence considéré sera le dernier taux de rendement actuariel connu.

La durée de vie moyenne résiduelle du Prêt est égale à la somme des charges initialement prévues sur la durée restant à courir, pondérées par le nombre de périodes les séparant de la date de remboursement anticipé, divisée par la somme des charges initialement prévues sur la durée restant à courir. On entend par "période" la durée séparant deux échéances annuelles consécutives.

Le montant de l'indemnité de remboursement anticipé sera, en tout état de cause, au minimum égale à un semestre d'intérêt calculés sur les sommes remboursées par anticipation au taux du Prêt en vigueur.

En outre, le Prêteur percevra des frais de gestion correspondant à 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.

L'indemnité de remboursement anticipé ainsi que les intérêts dus sur la période courue et les frais de gestion correspondants devront être versés au Prêteur au jour dudit remboursement.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

Pendant toute la durée du Prêt, l'Emprunteur devra, soit lui-même, soit par son mandataire, respecter les obligations décrites ci-après. La délivrance ou la fourniture de tous documents justifiant le respect de ces obligations se fera aux frais de l'Emprunteur exclusivement.

13.1.- Obligations relatives aux biens financés

L'Emprunteur est tenu de l'exécution des obligations suivantes :

- Employer et affecter tous les fonds à provenir du prêt exclusivement à la réalisation de l'opération visée dans le présent contrat. Il devra justifier de cette affectation à première réquisition du Prêteur.
- Exécuter et continuer les travaux conformément aux plans, devis, études ou marchés, titres de propriété ou conventions en vigueur, aux règles de l'art, aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation, aux documents d'urbanisme et aux prescriptions de voiries, le tout sans que le Prêteur puisse encourir aucune responsabilité à cet égard.
- Informer le Prêteur de toute interruption de travaux supérieure à deux mois,
- Permettre la constatation de l'état d'avancement des travaux et de l'état des biens financés par toute personne désignée par le Prêteur, à toute époque et aux frais de l'Emprunteur,
- Ne consentir aucune sûreté réelle sur les biens financés à l'exception de celle qui pourrait être prise par le ou les garants en contrepartie de la garantie accordée pour le présent prêt,
- Ne rien faire qui puisse altérer la valeur des biens financés ou en changer la nature ou la destination,
- Ne pas procéder, de quelque manière que ce soit, à l'aliénation ou mutation des biens financés par le présent prêt,
- Communiquer tous documents et renseignements relatifs à l'opération financée que le Prêteur pourrait être amené à lui réclamer,
- Communiquer les titres de propriété des biens financés par le présent prêt à première réquisition du Prêteur qui sera autorisé à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, aux frais de l'Emprunteur.

13.2.- Obligations générales

L'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, à :

- Lui communiquer, au plus tard deux mois après l'assemblée générale annuelle de l'Emprunteur, son bilan consolidé, son rapport d'activité, ses comptes de résultats et annexes préparés selon les principes comptables communément admis par les parties, approuvés en assemblée et certifiés par les commissaires aux comptes dans les cas prévus par la réglementation,
- Lui transmettre et tenir à sa disposition tous les documents et renseignements le concernant, tant au niveau consolidé qu'à celui de ses filiales, que le Prêteur pourrait être amené à lui demander,
- L'informer de tout projet de cession d'actions, de fusion, scission ou apport partiel d'actif et recueillir l'accord préalable du Prêteur avant d'accomplir tout acte de cette nature et, d'une manière générale, l'informer de toutes modifications statutaires ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention d'une publicité.

Dans tous les cas, si par suite de l'omission des déclarations prévues au présent article, certaines procédures devaient être recommencées, les frais en resteraient à la charge de l'Emprunteur qui aurait, en outre, à indemniser le Prêteur des dommages et intérêts auxquels il pourrait être astreint en raison des procédures ainsi suivies irrégulièrement par sa faute.

13.3 - Obligations d'identification et de connaissance du client

Si après la date de signature des présentes :

- un changement de loi ou de réglementation ou d'interprétation ou d'application de loi ou de réglementation,
- un changement de situation de l'Emprunteur, de ses associés ou de composition de l'actionnariat de l'Emprunteur,
- une cession ou transfert opéré par le Prêteur auprès d'un tiers de tout ou partie des droits et obligations au titre des présentes,

oblige le Prêteur ou tout Prêteur pressenti à remplir ses obligations d'identification et de connaissance du client ou satisfaire toute autre procédure d'identification aux termes de la réglementation en vigueur, l'Emprunteur devra sur demande du Prêteur fournir à ce dernier dans les plus brefs délais tout document ou toute information qui pourrait être raisonnablement requis afin de respecter lesdites obligations.



ARTICLE 14 – OBLIGATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PRET CONVENTIONNE

14.1. - Conditions relatives aux logements financés

Les logements financés par le présent Prêt doivent faire l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et sont destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article R.331-66 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Emprunteur a régularisé avec l'Etat une convention aux termes de laquelle il s'engage à respecter les conditions énoncées audit article (*plafond de ressources, plafond de loyer, plafond du prix de vente, garanties de relogement et de rachat*).

Il est rappelé que l'Emprunteur est tenu de respecter les dispositions des articles R.331-63 à R.331-77.2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Prêts conventionnés et, plus spécialement, des articles R.331-76-1 à R.331-76-5-4 dudit Code résultant du décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 ainsi que les dispositions de la convention régularisée avec l'Etat sus visée.

14.2. - Engagement de proposer un financement aux accédants

Il est rappelé qu'aux termes d'une convention régularisée le 26/06/2017 entre le Prêteur et l'Emprunteur,

- le CREDIT FONCIER DE FRANCE s'est engagé à proposer aux accédants des logements financés par le présent Prêt, un ou plusieurs Prêts Conventionnés qui permettent de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée de l'option, le montant de la dernière redevance réglée en Phase locative.

- cet engagement est valable pour une durée indéterminée sauf dénonciation par l'une des parties.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à ce que la durée de la phase locative indiquée dans les contrats de location-accession n'excède pas 5 ans à compter de la signature du contrat de location-accession. Ce délai sera opposable au cessionnaire éventuel des droits d'un accédant.

14.3. - Agrément définitif

Conformément aux dispositions de l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Emprunteur s'engage à transmettre au Représentant de l'Etat, dans le délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants.

Au vu des documents communiqués, le Représentant de l'Etat notifiera à l'Emprunteur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

L'Emprunteur communiquera sans retard au Prêteur ce document confirmant définitivement l'agrément PSLA.

Dans ce même délai, l'Emprunteur s'engage également à transmettre au Prêteur, sans attendre une réclamation de sa part, la grille figurant en annexe des présentes relatant, pour chaque lot, l'identification du lot, la surface utile, le prix de vente, le montant des fractions locatives et acquisitives de la redevance réglée en Phase locative, la date de signature du contrat de location-accession et l'identité des accédants.

14.4. – Non-respect de la réglementation

En cas d'inexécution d'une ou de plusieurs dispositions de la convention régularisée avec l'Etat et des dispositions réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Emprunteur perd, notamment, le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties ainsi que du taux réduit de TVA et doit donc acquitter le complément de TVA. L'Emprunteur encourt également l'exigibilité du Prêt et une pénalité égale à 7% des sommes exigibles.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

15.1. - Assurance Multirisques

Jusqu'au remboursement des sommes empruntées, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'oblige à souscrire, auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable, une police multirisques destinée à couvrir les biens financés par le présent prêt contre tous les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, chute de la foudre, tempête, chute d'aéronef, attentat et catastrophes naturelles et, de manière générale, contre tous les risques habituellement couverts par les assurances pour les biens comparables. Les biens devront être assurés à la valeur de reconstruction à neuf.

15.2. - Assurance-construction

La construction des biens, objet du présent prêt, est soumise au régime de la responsabilité et de l'assurance dans le domaine de la construction prévu par la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

15.2.1 - Assurance de responsabilité obligatoire

L'ORGANISME EMPRUNTEUR devra souscrire une assurance de responsabilité auprès d'une Compagnie solvable, conformément aux dispositions des articles L.241-1 et L.241-2 du Code des Assurances et de tous textes subséquents.

15.2.2 - Assurance de dommages obligatoire

L'ORGANISME EMPRUNTEUR devra souscrire une assurance de dommages auprès d'une Compagnie solvable, pour un montant correspondant au coût total de la construction, conformément aux dispositions des articles L.242-1 et L.242-2 du Code des Assurances et de tous textes subséquents. En cas de sinistre et malgré toutes contestations, l'indemnité sera versée directement au créancier.

15.3. - Dispositions communes

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'oblige pendant toute la durée du prêt :

- à maintenir en vigueur lesdites polices d'assurance et à produire un exemplaire à première réquisition du Prêteur,
- à régler ponctuellement toutes les primes, appels, contributions ou autres sommes payables à la Compagnie en rapport avec les couvertures d'assurances susvisées,
- à respecter les termes et conditions du (des) contrat(s) d'assurance et ne rien faire qui soit susceptible d'annuler la police d'assurance ou d'ouvrir droit à l'assureur un droit à résiliation,
- à produire au Prêteur, à sa demande, tous les documents justifiant la souscription par les différents intervenants à l'opération financée des polices et garanties relatives à leur responsabilité légale ou professionnelle ainsi que le paiement des primes afférentes aux polices d'assurances ou de la rémunération des garants,
- à déclarer, sans délai à l'assureur, tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par l'assureur des risques assurés.

En cas de sinistre couvert par les polices susvisées ou l'une d'elles, L'ORGANISME EMPRUNTEUR consent d'ores et déjà délégation pleine et entière au profit du Prêteur des indemnités payables par les Compagnies d'Assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seront alors dues.

L'indemnité sera versée au Prêteur dans les limites de sa créance globale devenue certaine, liquide et exigible au jour du règlement du sinistre, d'après le compte présenté par lui et hors la présence de L'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Toutefois, en cas de sinistres relevant de la gestion courante de l'immeuble et/ou ne mettant pas en cause l'intégrité totale ou partielle de l'immeuble financé et/ou donné en garantie entraînant l'obligation d'une reconstruction totale ou partielle, après une éventuelle démolition préalable, L'ORGANISME EMPRUNTEUR aura la faculté de réparer ledit immeuble dans le délai de deux ans à compter du sinistre, il pourra à son gré percevoir directement les indemnités à la place du Prêteur, sans son accord préalable et affecter les sommes ainsi perçues à la réparation desdits biens sans que le prêteur ne puisse s'y opposer.

En cas de sinistre mettant en cause l'intégrité totale ou partielle de l'immeuble financé et/ou donné en garantie entraînant l'obligation d'une reconstruction totale ou partielle, après une éventuelle démolition préalable, L'ORGANISME EMPRUNTEUR aura la faculté de rétablir ledit immeuble dans son état primitif dans le délai de deux ans à compter du sinistre. Il devra alors notifier au Prêteur, dans le délai de six (6) mois à compter de la date du sinistre son intention de reconstruire. L'indemnité sera alors remise à L'ORGANISME EMPRUNTEUR, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En revanche, l'indemnité sera acquise à due concurrence au Prêteur et imputée sur la créance comme versement par anticipation si L'ORGANISME EMPRUNTEUR n'a pas notifié au Prêteur dans le délai de six (6) mois à compter de la date du sinistre son intention de reconstruire ou s'il a expressément exprimé sa volonté de ne pas procéder aux travaux de reconstruction.

Dans l'hypothèse où, à l'expiration d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du sinistre, L'ORGANISME EMPRUNTEUR n'a pas commencé à faire reconstruire, l'indemnité sera acquise au Prêteur et imputée sur la créance comme versement par anticipation. A la demande expresse de L'ORGANISME EMPRUNTEUR, une réunion de concertation pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

Il est par ailleurs stipulé que si L'ORGANISME EMPRUNTEUR n'aurait pas satisfait à ses obligations telles que définies ci-dessus, ou bien si les polices d'assurances ne répondent pas aux conditions ci-dessus prévues, le montant du prêt deviendra exigible si bon semble au Prêteur qui se réserve, dans tous les cas, le droit d'acquitter lui-même les primes. Toutes les avances relatives aux assurances seront ajoutées au montant de la prochaine échéance due au Prêteur et porteront intérêt au taux du prêt applicable au moment de l'avance.



ARTICLE 16 – EXIGIBILITÉ

16.1. - Cas d'exigibilité

Le Prêteur pourra rendre les sommes empruntées exigibles en totalité ou en partie sans mise en demeure préalable dans les cas suivants :

- défaut de paiement à bonne date de tout ou partie des intérêts ou des échéances et de toutes sommes dues au titre du présent contrat ou de tout autre financement consenti par le Prêteur ou par une autre entité du Groupe BPCE au titre de cette opération,
- affectation de la totalité ou d'une partie du Prêt à un objet autre que celui pour lequel il a été consenti,
- inexécution d'un seul des engagements pris au présent contrat de Prêt ou défaut de respect de l'une des clauses ou conditions énoncées audit contrat,
- liquidation amiable ou dissolution de l'Emprunteur,
- toute procédure collective régie par le livre VI du Code de Commerce diligentée à l'encontre de l'Emprunteur, à savoir notamment une procédure de conciliation de sauvegarde de redressement ou de liquidation judiciaire,
- annulation de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R.331-3 et R.331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- non-respect d'une ou de plusieurs des dispositions des articles R.331-63 à R.331-77.2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux Prêts conventionnés et, plus spécialement, des articles R.331-76-1 à R.331-76-5-4 dudit Code résultant du décret n°2004-286 du 26 mars 2004 ou des dispositions de la convention régularisée avec l'Etat conformément à l'article R.331-76-5-1
- vente de tous les logements financés par le présent Prêt dans l'hypothèse où des sommes resteraient dues au titre dudit Prêt,
- mutation de propriété des biens financés ou cession de ses droits par l'Emprunteur sur les dits biens ne satisfaisant pas aux dispositions de l'article R.331-21 du Code de la Construction et de l'Habitation et/ou n'ayant pas reçu l'accord préalable du Prêteur admettant le nouveau propriétaire à poursuivre le Prêt,
- disparition pour quelle que cause que ce soit ou aliénation de l'immeuble financé à l'aide du Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires,
- inexactitude de l'une des déclarations faites en vue d'obtenir le Prêt ou au présent contrat ou lors de la demande et de l'instruction du Prêt, ou dissimulation de faits existants de nature à aggraver la situation financière de l'Emprunteur, à troubler la possession ou à porter atteinte au droit de propriété, ou à tout autre droit de l'Emprunteur,
- interruption totale ou partielle des constructions supérieure à deux mois,
- non achèvement des travaux de construction ou d'amélioration dans les deux ans de la signature du contrat de Prêt,
- expropriation ou saisie des biens financés, dégradation, incendie total ou partiel desdits biens ou disparition pour quelle que cause que ce soit,
- changement de nature juridique, dans la structure, le statut, les activités ou les biens de l'Emprunteur ou de ses filiales ou autres transformations sociales susceptibles d'affecter l'aptitude de l'Emprunteur à faire face à ses engagements en vertu du présent contrat,
- cession de parts ou d'actions de l'Emprunteur, fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution sous quelque forme que ce soit, n'ayant pas reçu l'accord express et préalable du Prêteur,
- annulation ou remise en cause des garantie accordée par la (ou les) collectivité(s) locale(s) garante(s) pour sûreté du présent Prêt ou de toute autre garantie,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

16.2. - Sanctions

Le Prêteur pourra, à sa convenance et comme bon lui semble :

- *soit exiger le remboursement immédiat de toutes les sommes dues en capital, intérêts, indemnités, frais et tous autres accessoires au titre du présent contrat par simple lettre et sans mise en demeure préalable.*

Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du prêt applicable conformément aux dispositions du contrat. Par ailleurs, l'Emprunteur versera une indemnité égale au plus fort des deux montants suivants :

- 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés,
- l'indemnité due en cas de remboursement par anticipation telle que définie ci-dessus à l'article « Remboursement anticipé du Prêt »
- *soit ne pas exiger ce remboursement.*

Dans ce cas, les sommes échues et non payées produiront des intérêts de retard au taux du prêt en vigueur à la période considérée affecté d'une majoration de 300 points de base. Cette majoration s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'organisme emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances. Cette disposition ne pourra nuire à l'exigibilité anticipée du prêt et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés dès lors qu'ils sont dus pour une année entière conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

ARTICLE 17 - FRAIS – IMPOTS ET TAXES

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par l'Emprunteur.

Toutes sommes dues au titre des commissions indiquées en page 1 ou 2 des présentes sont payables par l'Emprunteur à première demande du Prêteur conformément aux dispositions prévues à l'article 10. Elles restent définitivement et entièrement acquises au Prêteur y compris dans le cas où le Prêt n'est pas versé ou n'est que partiellement versé.

Les frais de gestion occasionnés par des modifications ou prestations spécifiques demandées par l'Emprunteur seront supportés par ce dernier. En outre, tous impôts, retenues ou taxes grevant ou pouvant grever de manière quelconque les intérêts ainsi que toutes autres sommes dues au titre du Prêt seront à la charge exclusive de l'Emprunteur.

ARTICLE 18 – ABSENCE DE RENONCIATION ET NULLITE PARTIELLE

Le fait pour le Prêteur de ne pas exercer ou de tarder à exercer l'un quelconque des droits qu'il tient du présent contrat ou de la loi ne peut constituer, ni être interprété comme une renonciation aux droits dont il s'agit. Les droits stipulés dans le présent contrat ne sont pas exclusifs de tous les autres droits prévus par la loi avec lesquels ils se cumulent.

Sous réserve des stipulations de l'article 16 ci-dessus, si à tout moment un ou plusieurs documents de sûreté relatifs au présent contrat est ou devient nul, la validité des autres documents n'en sera pas affectée.

ARTICLE 19 – ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des parties convient par les présentes, que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses propres obligations est écartée au titre du Prêt et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

ARTICLE 20 - DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

Le Représentant de l'Emprunteur fait les déclarations suivantes :

- l'Organisme est de nationalité française,
- il n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective régie par le Livre VI du Code de Commerce,
- il n'a jamais fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- son représentant et les membres de ses organes de direction ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions et ne sont pas en contravention avec les textes régissant les sociétés de la forme de l'Emprunteur,
- il a la capacité de conclure le présent contrat qui est conforme à son objet et le lie conformément à ses termes et d'exécuter les obligations qui en résultent pour lui, celles-ci ne contrevenant à aucune disposition statutaire ou aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié,
- la signature du présent contrat, les engagements qui en résultent et les sûretés qui les garantissent ont été dûment autorisés par ses organes sociaux habilités et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue.

Concernant l'opération financée, le Représentant de l'Emprunteur déclare :

- avoir obtenu toutes les autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation et à la destination de l'immeuble
- avoir parfaite connaissance de la réglementation du Prêt social de location accession et des obligations qui lui incombent à ce titre.

ARTICLE 21 – CESSION – MOBILISATION

Le Prêteur se réserve la faculté de céder ou de mobiliser par tout procédé légalement admis, tout ou partie de la créance qu'il détient sur l'Emprunteur à tout établissement habilité.

Ainsi, la créance du Prêteur résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession à tout cessionnaire, notamment à une société de crédit foncier dans le cadre de l'article L513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, à un

organisme de titrisation dans le cadre des articles L214-168 et suivants du Code Monétaire et Financier, à la Banque de France.

De même, la créance du prêteur pourra faire l'objet d'une mobilisation à tout établissement habilité, notamment à la Banque de France.

En cas de cession totale, toutes les sûretés conférées au titre des présentes seront de plein droit transférées au cessionnaire, qui aura la faculté de céder dans les mêmes conditions ladite créance.

En cas de cession partielle, seules les sûretés afférentes à la quote-part cédée seront de plein droit transférées au cessionnaire.

En cas de changement de l'entité juridique chargée de gérer ou de procéder au recouvrement des prêts, l'Emprunteur en sera informé par simple lettre.

L'Emprunteur ne peut céder ses droits et obligations au titre du présent contrat.

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'INFORMATIQUE ET AUX LIBERTES

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données à caractère personnel concernant des personnes physiques, recueillies dans le présent contrat par le Prêteur de même que celles qui sont recueillies ultérieurement, sont obligatoires et ont pour finalité l'octroi et la gestion du Prêt, ainsi que la gestion du risque et la prospection commerciale. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Ces personnes physiques disposent d'un droit d'accès et de rectification pour toute information les concernant, auprès du Prêteur. Elles peuvent, en outre, s'opposer, sans frais, à ce que ces informations soient utilisées à des fins de prospection commerciale en adressant un courrier au Prêteur.

Les signataires autorisent expressément le Prêteur à communiquer les informations recueillies dans le présent contrat à des entreprises du Groupe BPCE, à des sous-traitants et/ou des prestataires, pour satisfaire aux besoins de gestion du Prêt ainsi qu'à communiquer ces informations à des entreprises du Groupe BPCE à des fins de gestion du risque.

La liste des entreprises destinataires de ces informations est accessible, sur demande auprès du Prêteur.

ARTICLE 23 - NOTIFICATIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans le présent contrat, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du présent contrat est valablement réalisée si elle est adressée au Prêteur par courriel confirmé par une lettre à l'adresse et aux coordonnées précisées ci-dessous

CREDIT FONCIER DE FRANCE
4, Quai de Bercy
94224 CHARENTON Cedex
Direction des Opérations Corporate
Back Office Public
Adresse email : cff-b-bopublic@creditfoncier.fr

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Prêteur et l'Emprunteur en leur siège respectif indiqué en tête des présentes.

Fait en autant d'originaux que de parties.

Approuvé :

A CHARENTON -LE-PONT

le 03 Août 2017



Pour le Prêteur

Corinne MARTIN

et à Marseille
le 04/08/2017

Le Directeur Financier et
Informatique

JM. LAGIER

Pour l'Emprunteur

Nom et qualité du signataire
(cachet, date et signature)

ERILIA
72 bis, rue Perrin-Solliers
13291 MARSEILLE CEDEX 6
Téléphone : 04 91 18 45 45



CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis /SA d'HLM ERILIA
Construction de 10 logements PSLA
Résidence « Le Cailletier » - Chemin des Martels à Roquefort les Pins

GARANTIE D'EMPRUNT

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis représentée par, Monsieur Jean LEONETTI, Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite communauté d'agglomération en vertu de la délibération du bureau communautaire en date du 25 septembre 2017,

D'UNE PART

ET

La SA d'HLM Erilia représentée par Monsieur Eric PINATEL, Directeur Général, Délégué, agissant au nom et pour le compte de ladite société, dont le siège social est 72 bis, rue Pierre Solliers, 13 291 Marseille cedex 6,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La SA d'HLM Erilia souhaite obtenir de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis l'octroi d'une garantie, contractée auprès du Crédit Foncier, à hauteur de 100%, de l'emprunt d'un montant de 1 699 190 € pour la construction de 10 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) - Résidence « Le Cailletier », Chemin des Martels à Roquefort les Pins, au sein d'un ensemble immobilier qui comprend également 40 logements locatifs sociaux (22 PLUS – 12 PLAI – 6 PLS). Cette garantie d'emprunt constitue l'objet de la présente convention.

Article 1^{er} : La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de UN MILLION SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (1 699 190 €) par l'Emprunteur auprès du Crédit Foncier, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt correspondant.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de La Banque Postale, la collectivité s'engage, dans les meilleurs délais, à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer, le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La mise en jeu de la garantie susvisée est subordonnée aux règles ci-après déterminant les rapports entre la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et la SA d'HLM Erilia.

Article 2 : Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ou qu'elle réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par la Société d'un compte de gestion en recettes et dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société qui devra être adressé au Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, au plus tard le 31 décembre de l'année suivante.

Article 3 : Le compte de gestion défini au paragraphe 1^{er} de l'article ci-dessus, comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société,
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Article 4 : Si le compte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie communautaire aurait déjà jouée, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis-à-vis de la Communauté d'Agglomération et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avance susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si, du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Communauté effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement rendra la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, créancière de la Société.

Article 5 : Un compte d'avances communautaires sera ouvert dans les écritures de la Société. Il comportera au crédit le montant des versements effectués par la Communauté en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à des avances au moyen de fonds d'emprunts et au débit, le montant des remboursements effectués par la Société. Le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté.

Toutefois, les avances consenties par la Communauté sont limitées à deux ans. Si, à l'expiration de ce délai, la Société ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de la comptabilité prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, la Communauté aurait la faculté de pendre une hypothèque sur les biens de la Société qui s'engage à ne pas vendre ces mêmes biens sans l'accord préalable du Préfet.

Article 6 : La Société, sur simple demande du Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, devra fournir à l'appui du compte et des états susvisés à l'article 1^{er}, toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Président, de contrôler le fonctionnement de la Société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

Article 7 : L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances n'est pas soldé, les dispositions des articles 1^{er}, 2, 3 (§1), 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la Communauté.

Article 8 : La Communauté aura la faculté de réclamer toute mesure conservatoire appropriée (cautionnement – affectations hypothécaires – compensation de créance, etc.) soit si la garantie venait à jouer, soit même si l'examen des comptes périodiques que doit lui soumettre la Société, lui permettrait de craindre une aggravation des risques résultant de la garantie d'emprunt.

Article 9 : Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la Société.

Article 10 : En contrepartie de la participation financière apportée, la SA d'HLM Erilia s'engage à ce que les logements en accession sociale à la propriété soient de type PSLA et labélisés CASA.

Article 11 : La SA d'HLM Erilia s'engage à associer la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à toute manifestation relative à l'inauguration ou à la pose de première pierre du programme précité.

Article 12 : La présente convention est conclue, sur la durée de l'amortissement du prêt principal, soit pour une période de 25 ans.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, en son siège à Antibes

La SA d'HLM Erilia en son siège à Marseille

Fait en deux exemplaires le

Pour La Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis
Le Président

Pour la SA d'HLM Erilia
Le Directeur Général Délégué

Jean LEONETTI

Eric PINATEL

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 25/09/2017
Numéro : BC_2017_177
Nature : DE - Deliberations
Objet : Roquefort les Pins - Construction de 10 logements PSLA - Résidence Le Cailletier - Chemin des Martels - Octroi d'une garantie d'emprunt contractée auprès du Crédit Foncier par la SA D'HLM ERILIA
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : DxtbAOL

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 04/10/2017
Identifiant : 006-240600585-20170925-BC_2017_177-DE

Acte reçu

Date : 25/09/2017
Numéro interne : BC_2017_177
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Roquefort les Pins - Construction de 10 logements PSLA - Résidence Le Cailletier - Chemin des Martels - Octroi d'une garantie d'emprunt contractée auprès du Crédit Foncier par la SA D'HLM ERILIA
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 006-240600585-20170925-BC_2017_177-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 2
006-240600585-20170925-BC_2017_177-DE-1-1_2.PDF
006-240600585-20170925-BC_2017_177-DE-1-1_3.PDF