



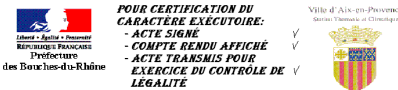
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2024-11**

**Séance publique du**

**9 février 2024**

**Présidence de Eric CHEVALIER**

**Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1257417-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : SACOGIVA - OPÉRATION DOMAINE DES ARTS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PLS - EMPRUNT DE 335 087 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 %**

Le 9 février 2024 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 février 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOU, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Joëlle CANUET à Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Frédérique DUMICHEL, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Amandine JANER, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Madame Laure SCANDOLERA à Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Françoise TERME à Madame Brigitte BILLOT.

**Excusés sans pouvoir :**

NEANT

**Secrétaire** : Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Madame Dominique AUGÉY donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Finance, Economie,  
Juridique et Commande Publique  
Direction Finance et Budget

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 9 FÉVRIER 2024

Nomenclature : 7.3  
Emprunts

-----

**RAPPORTEUR** : Madame Dominique AUGÉY  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur CHEVALIER Eric

**Politique Publique : 01-GESTION DES RESSOURCES ET MOYENS**

**OBJET** : SACOGIVA - OPÉRATION DOMAINE DES ARTS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PLS - EMPRUNT DE 335 087 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 % - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La SACOGIVA a décidé l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire de 8 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte Domaine des Arts de 76 logements situé quartier du Pont de l'Arc, avenue Ferrini à Aix-en-Provence.

Le dispositif de l'usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans le cadre juridique de l'usufruit locatif résidentiel instauré par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006, complétée en 2014 par la loi ALUR et codifié dans le Code de la construction et de l'habitat.

Celui-ci repose sur un démembrement temporaire du droit de propriété de 15 à 20 ans.

L'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure la gestion et l'entretien des biens, la nue-propriété appartenant à des investisseurs qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat.

Ce dispositif constitue une solution complémentaire pour augmenter l'offre de logements sociaux en zone tendue où leur financement est difficile.

Ces logements sont comptabilisés dans le quota de logements sociaux de la loi SRU pendant la durée de l'usufruit.

Le locataire est informé du statut de son logement et de la date d'extinction du bail. Il bénéficie de garanties à l'expiration de l'usufruit : une offre de relogement par le bailleur s'il est toujours sous les plafonds de ressources, ou d'une priorité d'acquisition du logement si celui-ci est mis en vente.

L'opération est financée pour partie par un emprunt PLS (Prêt Locatif Social) d'un montant de 335 087 € (trois cent trente-cinq mille quatre-vingt-sept euros), constitué d'une ligne de prêt, que l'organisme a souscrit auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC par contrat n°A292306I.

A ce titre, la SACOGIVA sollicite pour cet emprunt la garantie de la Ville à hauteur de 100 %.

A titre d'information, en contrepartie de sa garantie, la Ville bénéficiera d'une réservation de logements qui permettra d'augmenter le contingent de logements attribués par la Ville.

La garantie est demandée sur la base du contrat de prêt signé entre la banque et l'organisme, lequel fera partie intégrante de la délibération d'octroi. La signature du contrat par les garants n'est plus sollicitée.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir décider :

**VU** le contrat de prêt n°A292306I joint en annexe, signé entre la SACOGIVA et la Caisse d'Epargne CEPAC ;

**VU** la lettre avenant n°1 en date du 24/11/2023, jointe en annexe, signée entre la SACOGIVA et la Caisse d'Epargne, prorogeant la date de remise de la délibération de l'organe délibérant jusqu'au 30 avril 2024 ;

**Article 1 :** La commune d'Aix-en-Provence accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 335 087 € (trois cent trente-cinq mille quatre-vingt-sept euros) souscrit par la SACOGIVA auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°A292306I constitué d'une ligne de prêt.

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

Ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire de 8 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte DOMAINE DES ARTS de 76 logements situé quartier du Pont de l'Arc, avenue Ferrini à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt figurent en page 2 dudit contrat de prêt.

**Article 2 :** La garantie de la Commune 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 la SACOGIVA dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse d'Epargne CEPAC, la Commune 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.

**Article 3 :** Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

**Article 4 :** Est approuvée la convention de garantie d'emprunt ci-annexée entre la Commune et la SACOGIVA, laquelle n'est pas opposable à la Caisse d'Epargne CEPAC.

**Article 5 :** Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire ou Madame l' Adjoint délégué aux Finances à signer la convention de garantie d'emprunt et toutes les pièces relatives à cette garantie.

# GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SACOGIVA

## CONVENTION

Entre :

La VILLE D'AIX EN PROVENCE sise en l'Hôtel de Ville – 13616 Aix en Provence Cedex 1, représentée par Madame le Maire ou Madame l'Adjoint au Maire délégué aux Finances,

Et :

La SACOGIVA dont la Direction générale est sise 6 Bis rue de la Molle - CS 70835 - 13626 Aix-en-Provence Cedex 1,  
représentée par..... ,  
en sa qualité de .....

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 :** Par délibération n° ..... du ..... , la Ville d'Aix-en-Provence a accordé sa garantie à la SACOGIVA à hauteur de 100% pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 335 087 € (trois cent trente-cinq mille quatre-vingt-sept euros), contracté auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC.

Ce contrat de prêt n°A292306I, constitué d'une ligne de prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA de l'usufruit temporaire de 8 logements locatifs sociaux PLS au sein du programme immobilier mixte de 76 logements DOMAINE DES ARTS situé quartier Pont de l'Arc, rue Ferrini à Aix-en-Provence.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du prêt, selon les caractéristiques financières figurant en page 2 dudit contrat et de la lettre avenant n°1 joints en annexe.

**Article 2 :** La Ville d'Aix-en-Provence sera mise en possession dès son établissement du tableau d'amortissement de la ligne du prêt fixant les dates et le montant des échéances, des intérêts et des amortissements. Pendant toute la durée du prêt, la Commune sera destinataire chaque année du Bilan certifié conforme de la SACOGIVA en application de l'article 13-I-5° de la loi d'orientation 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République et du décret d'application n°93-570 du 27 mars 1993.

**Article 3 :** La SACOGIVA s'engage à signaler à la Ville d'Aix-en-Provence toute modification intervenant au cours de la vie du contrat et à lui transmettre les pièces contractuelles afférentes et le cas échéant, le nouveau tableau d'amortissement.

**Article 4 :** Pour éviter le paiement d'intérêts moratoires, la SACOGIVA s'engage à prévenir la Ville d'Aix-en-Provence deux mois au moins à l'avance de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une de ces échéances et à lui demander de les régler en ses

lieu et place. La SACOGIVA devra fournir à l'appui de sa demande toutes justifications nécessaires.

**Article 5** : Dans les écritures comptables de la SACOGIVA, il devra être prévu l'ouverture d'un compte d'avances communales destiné à recevoir, en crédit, le montant des versements effectués par la Ville d'Aix-en-Provence dans le cas de mise en jeu de la garantie, et, en débit, le montant des remboursements effectués par l'organisme.

En cas de mise en jeu de la garantie, l'excédent éventuel apparaissant au compte de résultat de la SACOGIVA sera affecté en priorité à l'amortissement de la dette ainsi contractée auprès de la Ville.

Fait à Aix-en-Provence en l'Hôtel de Ville, le

**POUR LA SACOGIVA**

(Nom, Prénom, Qualité)

**POUR LA VILLE**

**D'AIX-EN-PROVENCE**

(Nom, Prénom, Qualité)

DL.2024-11 - SACOGIVA - OPÉRATION DOMAINE DES ARTS - ACQUISITION EN VEFA DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PLS - EMPRUNT DE 335 087 EUROS SOUSCRIT AUPRÈS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE CEPAC - DEMANDE DE GARANTIE DE LA VILLE A HAUTEUR DE 100 % -

Présents et représentés	: 55
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 9
Suffrages Exprimés	: 46
Pour	: 46
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote


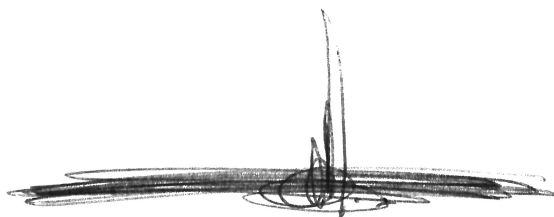
Brigitte BILLOT Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Eric CHEVALIER Sylvain DIJON Sellam HADAoui Claudie HUBERT Josy PIGNATEL Jean-Louis VINCENT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,  
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le





## CONDITIONS PARTICULIERES

<b>Objet du prêt</b> : Financement partiel de l'acquisition en état futur d'achèvement de l'usufruit de 8 logements locatifs sociaux (avec annexes) « Domaine des Arts » situés à AIX en PROVENCE (13100) Quartier Pont de l'Arc, Avenue Ferrini.		
<b>Montant</b> : 335 087 €	<b>Durée totale maximale</b> : 17 ans	Commission de mise en place : 670,17 € Commission d'instruction (reversée à la Caisse des Dépôts et Consignations) : 100,53 €
<b>Taux d'intérêt révisable</b> <b>Taux d'intérêt actuariel annuel initial</b> : 4,11% (soit taux de rémunération du Livret A + 1,11% l'an) <b>Indice de référence</b> : Taux de rémunération du Livret A <b>Taux initial de l'Indice de référence</b> : 3,00% (Taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat) <b>Révision du taux</b> : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A <i>(cf. article 3.1)</i>	<b>Charges (échéances)</b> : Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt Périodicité : annuelle  <b>Amortissement du capital</b> Amortissement progressif fixé <i>(cf. article 3.2)</i>	<b>Taux effectif global</b> : 4,152 % Taux de période : 4,152 % Durée de la période : annuelle <i>(cf. article 6)</i>
<b>Période de mise à disposition des fonds</b>		
<u>Durée minimum</u> : 3 mois <u>Durée maximum</u> : 24 mois <u>Point de départ</u> : la date de signature du présent contrat par le Prêteur <u>1<sup>ère</sup> échéance</u> : le dernier jour du 12 <sup>ème</sup> mois suivant le point de départ déterminé ci-dessus ou le jour du point de départ de la période d'amortissement <i>(cf. article 3.2.1)</i> .		
<b>Période d'amortissement</b>		
<u>Durée</u> : 15 ans <u>Point de départ</u> : le dernier jour du mois suivant la fin de la période de mise à disposition des fonds ou, au plus tard, au terme de la durée maximum de la période de mise à disposition des fonds indiquée ci-dessus. <u>1<sup>ère</sup> échéance</u> : le dernier du 12 <sup>ème</sup> mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus <i>(cf. article 3.2.2)</i> .		
<b>Garantie</b> : Caution solidaire de la Ville d'AIX en PROVENCE à hauteur de 100% des sommes dues au titre du prêt <i>(cf. article 5)</i> .		
<b>Délai de signature par l'Emprunteur</b> : le 30/06//2023 au plus tard <i>(cf. article 19)</i> .		
<b>DISPOSITION(S) PARTICULIERE(S)</b>		
<b>CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)</b>		
Le prêt entrera en vigueur à la date de réalisation des conditions suspensives, stipulées au seul bénéfice du Prêteur et consistant en la remise au Prêteur au plus tard le <b>30/11/2023</b> de tous les documents ci-après : Copie certifiée conforme de la délibération de l'organe délibérant de la Caution, rendue exécutoire, décidant le cautionnement du Prêt A défaut, le prêt sera nul et non avenu.		
L'Emprunteur déclare avoir pris connaissance, lu et compris la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article « Protection des données à caractère personnel » des conditions générales.		

DEPAC – Service Crédits  
Place Estrangin Pastré  
CS 60108  
13254 Marseille Cedex 6

**SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION ET  
GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE D'AIX EN  
PROVENCE (SACOGIVA)**

6, bis rue de la Molle  
13090 Aix-en-Provence

A Marseille, le 24 novembre 2023

**Objet : Lettre-avenant n°1 au contrat de PLS, n° A292306I, du 23 mai 2023, relatif au financement partiel de l'acquisition en état futur d'achèvement de l'usufruit de 8 logements locatifs sociaux « Domaine des Arts » situés Quartier Pont de l'Arc, Avenue Ferrini – 13100 Aix-en Provence**

Cher Monsieur,

Nous faisons référence au contrat du prêt locatif social (PLS) conclu électroniquement en date du 23 mai 2023, entre la SACOGIVA en qualité d'Emprunteur, et la Caisse d'Épargne CEPAC en qualité de Prêteur (ci-après le « Contrat »).

La présente lettre-avenant constituera l'Avenant n°1 au Contrat.

Les termes commençant par une majuscule et non autrement définis dans la présente lettre-avenant auront la signification qui leur est attribuée dans le Contrat.

Vous nous avez sollicité afin de vous accorder la prorogation de la date de remise de la copie certifiée conforme de la délibération de l'organe délibérant de la Caution solidaire de la Ville d'AIX en PROVENCE à hauteur de 100%, rendue exécutoire, décidant le cautionnement du Prêt, la date ainsi amenée au plus tard le 30/04/2024 ; en notre qualité de Prêteur, nous vous informons de notre accord sur votre demande.

Nous vous remercions, en votre qualité d'Emprunteur, de bien vouloir nous confirmer votre accord en nous retournant un exemplaire de la présente lettre-avenant signée par vos soins, étant précisé que les modifications des stipulations du Contrat visées dans la présente lettre-avenant prendront effet à compter de la date de votre signature.

Par ailleurs, par votre signature, vous réitérez, en tant que de besoin, l'ensemble des engagements et déclarations stipulées au Contrat.

La présente lettre-avenant n'emporte pas novation des autres stipulations du Contrat. Les stipulations du Contrat non expressément modifiées par la présente lettre-avenant, demeurent inchangées.

Au cas où une stipulation de la présente lettre-avenant est ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la présente lettre-avenant.

La présente lettre-avenant est soumise au droit français. Tout litige relatif à la présente lettre-avenant sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Marseille.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Marseille

La Caisse d'Épargne CEPAC  
Madame Agnès PERRUQUE

L'Emprunteur  
Monsieur Hervé GHIO



**PRET LOCATIF SOCIAL**

**Opération n° 0540213**

**Crédit n°A2923061**

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

**La Caisse d'Epargne CEPAC**

Banque coopérative régie par les art. L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier – Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1.100.000.000 euros, Siège social Place Estrangin Pastré -13006 Marseille - 775 559 404 RCS Marseille, Intermédiaire en assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180,

Désigné ci-après le "**Prêteur**"

**Et la SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION ET GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE (SACOGIVA) –**

Société Anonyme d'Economie Mixte sise 6, bis rue de la Molle 13090 Aix-en-Provence, immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence, sous le numéro 307 502 831,

représentée par Monsieur Hervé GHIO en sa qualité de Directeur Général Délégué dûment habilité à l'effet des présentes en vertu l'Extrait du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 03 novembre 2022.

Désigné ci-après "**l'Emprunteur**"

Le prêt est constitué des présentes conditions particulières, conditions générales, et annexes formant un tout indissociable.

Etant précisé que les conditions particulières prévaudront dans tous les cas sur les conditions générales dès lors qu'elles viennent soit les compléter soit les modifier soit les contredire.

## CONDITIONS PARTICULIERES

<b>Objet du prêt</b> : Financement partiel de l'acquisition en état futur d'achèvement de l'usufruit de 8 logements locatifs sociaux (avec annexes) « Domaine des Arts » situés à AIX en PROVENCE (13100) Quartier Pont de l'Arc, Avenue Ferrini.		
<b>Montant</b> : 335 087 €	<b>Durée totale maximale</b> : 17 ans	Commission de mise en place : 670,17 € Commission d'instruction (reversée à la Caisse des Dépôts et Consignations) : 100,53 €
<b>Taux d'intérêt révisable</b> <b>Taux d'intérêt actuariel annuel initial</b> : 4,11% (soit taux de rémunération du Livret A + 1,11% l'an) <b>Indice de référence</b> : Taux de rémunération du Livret A <b>Taux initial de l'Indice de référence</b> : 3,00% (Taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat) <b>Révision du taux</b> : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A <i>(cf. article 3.1)</i>	<b>Charges (échéances)</b> : Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt Périodicité : annuelle  <b>Amortissement du capital</b> Amortissement progressif fixé <i>(cf. article 3.2)</i>	<b>Taux effectif global</b> : 4,152 % Taux de période : 4,152 % Durée de la période : annuelle <i>(cf. article 6)</i>
<b>Période de mise à disposition des fonds</b>		
<u>Durée minimum</u> : 3 mois <u>Durée maximum</u> : 24 mois <u>Point de départ</u> : la date de signature du présent contrat par le Prêteur <u>1<sup>ère</sup> échéance</u> : le dernier jour du 12 <sup>ème</sup> mois suivant le point de départ déterminé ci-dessus ou le jour du point de départ de la période d'amortissement <i>(cf. article 3.2.1)</i> .		
<b>Période d'amortissement</b>		
<u>Durée</u> : 15 ans <u>Point de départ</u> : le dernier jour du mois suivant la fin de la période de mise à disposition des fonds ou, au plus tard, au terme de la durée maximum de la période de mise à disposition des fonds indiquée ci-dessus. <u>1<sup>ère</sup> échéance</u> : le dernier du 12 <sup>ème</sup> mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus <i>(cf. article 3.2.2)</i> .		
<b>Garantie</b> : Caution solidaire de la Ville d'AIX en PROVENCE à hauteur de 100% des sommes dues au titre du prêt <i>(cf. article 5)</i> .		
<b>Délai de signature par l'Emprunteur</b> : le 30/06//2023 au plus tard <i>(cf. article 19)</i> .		
<b>DISPOSITION(S) PARTICULIERE(S)</b>		
<b>CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)</b>		
Le prêt entrera en vigueur à la date de réalisation des conditions suspensives, stipulées au seul bénéfice du Prêteur et consistant en la remise au Prêteur au plus tard le <b>30/11/2023</b> de tous les documents ci-après : Copie certifiée conforme de la délibération de l'organe délibérant de la Caution, rendue exécutoire, décidant le cautionnement du Prêt A défaut, le prêt sera nul et non avenue.		
L'Emprunteur déclare avoir pris connaissance, lu et compris la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article « Protection des données à caractère personnel » des conditions générales.		

## CONDITIONS GENERALES

Il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 - PRÊT**

Dans le cadre des articles L.831-1 et suivants, D.331-1 à D.331-21 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux prêts locatifs sociaux et des textes subséquents ainsi qu'en exécution de la décision favorable d'agrément prise par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en date du 22/02/2021 délivrée à l'Emprunteur, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de **TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (335 087 €)** dont les principales caractéristiques et l'objet sont indiqués dans les conditions particulières.

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.

### **Article 2 - DURÉE ET POINT DE DEPART**

Le prêt est consenti pour la durée indiquée dans les conditions particulières.

Cette durée comprend :

- une première période de réalisation du prêt au cours de laquelle seront effectués les versements de fonds. Le point de départ de ladite période est déterminé dans les conditions particulières. Cette période prendra fin le dernier jour du mois au cours duquel interviendra le dernier déblocage de fonds et au plus tard au terme de la durée maximale de ladite période, sans pouvoir être inférieure à une durée de 3 mois.
- une période d'amortissement dont la durée est indiquée dans les conditions particulières. Le point de départ de la période d'amortissement est déterminé dans les conditions particulières.

Le point de départ du prêt correspond au point de départ de la période de réalisation du prêt.

### **Article 3 - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **3.1. - Taux d'intérêt du prêt**

Le taux de rémunération des Livrets A est publié au Journal Officiel en application du Règlement du Comité de la Réglementation Bancaire n° 86-13 du 14 mai 1986 modifié. Le taux publié est officiellement applicable au premier jour de la quinzaine qui suit sa publication.

La révision du taux d'intérêt prend effet le premier jour du mois suivant celui au cours duquel est intervenue la variation du taux de rémunération du Livret A. Ainsi, pourront être dus, au titre d'une même échéance, des intérêts à des taux différents en fonction du taux applicable pour la période considérée.

La somme prêtée produit des intérêts à un taux actuariel annuel (I) défini par référence au taux de rémunération du Livret A, Indice de référence. Le taux d'intérêt actuariel annuel correspond au taux d'intérêt du prêt.

Le taux d'intérêt actuariel annuel initial (Ii) indiqué dans les conditions particulières est déterminé sur la base du taux de rémunération du livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat.

A compter de l'établissement du contrat et pendant toute la durée du prêt, à chaque variation du taux de rémunération du Livret A, le taux actuariel annuel sera révisé selon la formule suivante :  $I' = I_i + DT$  où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux d'intérêt du livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur lors de l'établissement du contrat.

Le taux d'intérêt du prêt est recalculé sur la base du taux actuariel annuel révisé (I') conformément aux modalités visées ci-dessus. Le taux d'intérêt révisé (i') se substitue au précédent taux d'intérêt du prêt.

Dans le cas où le calcul du taux d'intérêt donnerait lieu à un taux d'intérêt négatif, l'Indice de référence sera réputé égal à zéro.

### **3.2. - Détermination des charges et modalités de leur révision**

#### **3.2.1. - Période de réalisation**

Pendant la période de réalisation du prêt, l'Emprunteur ne sera tenu de payer sur les fonds effectivement versés que les intérêts au(x) taux successivement applicable(s) 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 indiquée dans les conditions particulières. Toutefois, dans le cas où la période de réalisation 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 période d'amortissement tel que défini dans les conditions particulières.

Les intérêts sont calculés prorata temporis sur la base du nombre réel de jours écoulés rapporté à une année de 360 jours.

#### **3.2.2. - Période d'amortissement.**

Pendant la période d'amortissement, l'Emprunteur se libérera de sa dette par échéances payables à terme échu suivant la périodicité, indiquée dans les conditions particulières.

Chaque échéance comprend, outre les intérêts au(x) taux successivement applicable(s) pour la période considérée, la somme nécessaire à l'amortissement progressif du capital fixé conformément aux modalités énoncées ci-dessous. Les intérêts sont calculés sur la base d'un mois de 30 jours rapporté à une année de 360 jours.

Les charges d'amortissement du prêt sont calculées selon le principe des échéances constantes sur la base des éléments suivants :

- du montant du prêt, le prêt étant considéré comme entièrement réalisé,
- de la durée de la période d'amortissement,
- de la périodicité des échéances,
- du taux d'intérêt actuariel initial du prêt indiqué dans les conditions particulières.

Un tableau d'amortissement prévisionnel, établi à titre indicatif sur ces bases, est annexé aux présentes.

L'Emprunteur sera avisé des modifications de taux du prêt et du montant de ses nouvelles charges.

### **3.3. - Disparition des modalités de révision du taux d'intérêt**

En cas de modification des modalités de calcul et/ou de définition des Livrets A, de même qu'en cas de disparition ou de modification des Livrets A et de substitution d'un indice de même nature ou équivalent, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit entre les parties dans les mêmes conditions qu'indiqué aux présentes.

En cas de disparition ou de modification des Livrets A sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, le Prêteur proposera à l'Emprunteur un nouvel indice de référence, le montant des intérêts étant calculé sur la base de ce nouvel indice dans les conditions prévues aux présentes.

En cas d'absence de réponse de l'Emprunteur, dans le délai de trente 30 (trente) jours à compter de la notification faite par le Prêteur de la proposition du nouvel indice de référence, vaudra acceptation par l'Emprunteur de l'indice de remplacement. Le nouvel indice de référence s'appliquera aux intérêts dus par l'Emprunteur, dans les mêmes conditions que celles prévues au présent contrat, à compter de la première échéance suivant la disparition des Livrets A.

En cas de refus de l'Emprunteur de l'application du nouvel indice de référence, refus qui devra être adressé par écrit au Prêteur dans un délai de trente 30 (trente) jours calendaires à compter de la notification de la proposition de ce dernier, l'Emprunteur devra, dans un délai de 10 (dix) jours calendaires rembourser le capital restant dû du prêt, majoré des intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date de remboursement anticipé calculés sur la base du taux des Livrets A appliqué à la dernière échéance précédant la disparition ou la modification des Livrets A.

Dans ce cas l'Emprunteur est redevable au Prêteur d'une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article intitulé « Remboursement anticipé » des présentes.

### **3.4. - Modalités de paiement**

Le règlement de l'échéance, ainsi que toutes les sommes dues par l'Emprunteur au titre du présent contrat s'effectueront par prélèvement sur le compte n° 11315 00001 08004515172 13 ouvert dans les livres du Prêteur, ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément.

Lorsque le compte de prélèvement n'est pas ouvert dans les livres du Prêteur, les échéances du prêt ainsi que toutes sommes exigibles au titre du présent contrat seront payées au moyen d'un prélèvement SEPA.

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

L'Emprunteur s'engage 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.

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 4 - REALISATION DU PRET**

### **4.1. - Affectation des fonds**

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

### **4.2. - Versement des fonds**

Les versements des fonds du prêt sont effectués en une ou plusieurs fois pour un montant qui ne pourra être inférieur à 10% du montant total du prêt, sauf s'il s'agit du solde.

La somme prêtée sera mise à la disposition, au choix du Prêteur, entre les mains du notaire rédacteur de l'acte d'acquisition et/ou sur le compte de l'Emprunteur indiqué à l'article « Modalités de paiement » et, s'il y a lieu au fur et à mesure de l'avancement des travaux 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 ou courriel 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.

En outre, dès que le montant des fonds réalisés atteint 50% du montant du prêt, la demande de l'Emprunteur devra être accompagnée d'une attestation datée et signée par l'architecte certifiant l'état d'avancement des travaux à due concurrence, et s'il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement, des appels de fonds correspondants et/ou tout autre document indiqué dans le modèle « Demande de déblocage des fonds » figurant en annexe.

Le versement de la dernière fraction du prêt ne pourra intervenir qu'après production d'une attestation datée et signée par l'architecte certifiant l'achèvement et la conformité des biens ou, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de la copie de la lettre émanant du vendeur (VEFA) fixant le rendez-vous de réception des biens.

L'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'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 6 mois de la date de la déclaration d'achèvement et de conformité.

Il est précisé que, pendant la phase de construction, c'est à dire, avant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le montant total des fonds débloqués au titre du présent prêt devra représenter plus de 50% du coût de l'opération ou de la partie de l'opération financée par le présent prêt.

L'Emprunteur s'engage à communiquer à première demande du Prêteur, les mémoires d'architectes et/ou factures définitives et, d'une manière générale, tout document permettant de justifier le prix de revient de l'opération financée par le présent prêt.

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

### **4.3. - Délai de réalisation**

Le dernier déblocage de fonds correspondant à l'achèvement des travaux devra intervenir avant l'expiration de la période de réalisation du prêt visée dans les conditions particulières.



A l'issue de ladite période, et sans que l'Emprunteur puisse s'y opposer, le Prêteur pourra réduire le montant du prêt initialement consenti aux sommes effectivement réalisées. Si tel est le cas, le Prêteur en informera l'Emprunteur.

Par ailleurs, si aucune fraction du prêt n'a été réalisée au terme de la période de réalisation, le Prêteur pourra considérer que le contrat est résilié de plein droit. Si tel est le cas, le Prêteur en informera l'Emprunteur.

Au terme de la période de réalisation, en cas de tirage partiel ou d'absence de tirage, le Prêteur demandera à l'Emprunteur le règlement de l'indemnité à reverser à la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette indemnité est égale à 0,50 % des sommes non débloquées.

### **Article 5 - GARANTIE**

Le prêt est contracté sous la caution solidaire de la Collectivité Garante mentionnée en tête des présentes, ce qui est accepté par le Prêteur.

Cette caution est accordée 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 et tous autres accessoires selon les modalités énoncées ci-après.

La Collectivité Garante :

- donne sa caution solidaire, conformément à l'engagement pris par l'assemblée délibérante habilitée dans la délibération sus énoncée, pour le remboursement de toutes sommes dues par l'Emprunteur, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires, et ce jusqu'au remboursement intégral de ces sommes,
- renonce à opposer au Prêteur l'exception de discussion des biens de l'Emprunteur et toutes autres exceptions dilatoires,
- renonce à se prévaloir du bénéfice de division prévu à l'article 2303 du Code Civil, la ou les Collectivité Garante devant s'acquitter des sommes dues sans pouvoir exiger que le Prêteur engage de quelconques poursuites préalables à l'encontre d'autres personnes s'étant portées le cas échéant caution de l'Organisme Emprunteur,
- prend l'engagement de payer de ses deniers, dès réception de la demande du Prêteur, toute somme due au titre du prêt 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,
- certifie que la délibération sus énoncée est régulière et exécutoire au jour de la signature des présentes par le Représentant habilité de la Collectivité Garante et s'engage à informer le Prêteur de tout recours notifié pendant le délai de 2 mois à compter de la réception par le Représentant de l'État de ladite délibération.

### **Article 6 - TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Le Taux effectif global du prêt est déterminé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, en tenant compte notamment des intérêts et des frais qui figurent dans les conditions particulières.

L'Emprunteur reconnaît qu'il s'avère impossible - du fait de la révision de l'indice de référence utilisé pour le décompte des intérêts intercalaires applicable à la période de réalisation, des possibilités d'utilisation de la période de réalisation qui lui sont offertes et de la révision du taux d'intérêt applicable à la période d'amortissement des fonds - de déterminer à l'avance le taux effectif global (TEG) du prêt.

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

- que l'intégralité des fonds est versée à la date de début de la période de réalisation telle que définie dans les conditions particulières,
- que pendant la période de réalisation, les intérêts intercalaires sont calculés sur la base du taux de référence indiqué dans les conditions particulières,
- que le taux de rémunération des Livrets A constaté le 22/05/2023 est égal à 3,00% et demeure fixe sur toute la durée de la période de réalisation et qu'à ce taux de rémunération des Livrets A est ajoutée la marge énoncée dans les conditions particulières,
- qu'après la période de réalisation, le taux de rémunération des Livrets A constaté le 22/05/2023, égal à 3,00% et demeure fixe sur toute la durée du prêt et qu'à ce taux de rémunération des Livrets A est ajoutée la marge énoncée dans les conditions particulières,

alors le TEG du Prêt est égal à 4,152 % l'an, soit un taux de période de 4,152 %, pour une période annuelle.

Le taux effectif global et le taux de période indiqués ci-dessus peuvent correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :

- lorsque la 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la deuxième décimale est augmentée de 1.

## **Article 7 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

### **7.1. - Conditions de remboursement anticipé**

#### **7.1.1 Remboursement anticipé volontaire**

L' Emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation, à une date d'échéance, 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 lettre recommandée avec accusé de réception indiquant au moyen du formulaire figurant en annexe des présentes (Modèle « Avis de remboursement anticipé ») daté et signé par un représentant habilité de l'Emprunteur(i) la somme qu'il désire affecter à ce remboursement et (ii) la date de ce dernier.

Cette demande devra parvenir au 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.

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.

#### **7.1.2 Remboursement anticipé obligatoire**

Les évènements suivants entraînent l'obligation pour l'Emprunteur de rembourser le prêt par anticipation :

- a) la cession du bien financé,
- b) la destruction du bien financé,
- c) le transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé,
- d) l'action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
- e) la modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur,
- f) l'annulation d'un prêt PLS réservé par l'Emprunteur et qui n'aurait donné lieu à aucun versement.

### **7.2. - Indemnité de remboursement anticipé**

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception par le Prêteur, d'une indemnité forfaitaire calculée sur les montants remboursés par anticipation et selon la formule ci-après :

Indemnité forfaitaire =  $K * 0,86 \% * (N/365)$  où

K = capital remboursé par anticipation majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts,

N = nombre de jours compris entre la date de valeur du remboursement anticipé et la date de la dernière échéance du prêt (date d'extinction du prêt telle que déterminée au jour de l'entrée en période d'amortissement).

Aucune indemnité n'est due si le remboursement anticipé est provoqué par les cas a) et b) du 7.1.2, sous réserve de production par l'Emprunteur des pièces justificatives relatives à la cession ou à la destruction du bien financé.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires mentionnés dans les c), d), e) et f) du 7.1.2 donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date de remboursement anticipé.

### **7.3. - Frais de gestion**

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.

#### **7.4. - Date de règlement**

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 8 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR**

Pendant toute la durée du prêt, l'Emprunteur s'engage à respecter les obligations et engagements énoncés dans le présent article. La délivrance ou la fourniture de tous documents résultant de ces obligations et engagements ou justifiant leur respect se fera aux frais de l'Emprunteur exclusivement.

#### **8.1. - 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 demande du Prêteur ou du Prêteur.
- Régler, à première demande du Prêteur, l'indemnité due à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de non-déblocage ou de déblocage partiel des fonds du prêt, conformément à l'article 4.3 des présentes,
- Régler, en cas de vente en l'état futur d'achèvement, les appels de fonds du vendeur au comptant et à bonne date selon les modalités précisées aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, notamment, en ce qui concerne les règlements libératoires,
- Permettre la constatation de l'état des biens financés par toute personne désignée par le Prêteur ou 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 ou le Prêteur pourrait être amené à lui réclamer,
- Communiquer les titres de propriété des biens financés par le présent prêt à première demande du Prêteur ou 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.

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage à régler, à première demande du Prêteur, l'indemnité à reverser à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de non-déblocage ou de déblocage partiel des fonds du prêt conformément à l'article 4.3 des présentes.

#### **8.2. - Obligations générales**

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

- Lui communiquer chaque année, dans les deux mois qui suivent la clôture de l'exercice les bilan, compte de résultat détaillé, rapport sur l'activité de l'Emprunteur au cours de l'exercice écoulé, et rapport du Commissaire aux comptes ;
- 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'Emprunteur s'engage envers le Prêteur à :

- L'informer de tout projet de cession d'actions, de fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution sous quelque forme que ce soit, afin de recueillir l'accord préalable du Prêteur avant d'accomplir tout acte de cette nature,
- L'informer de toutes modifications statutaires ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention d'une publicité ainsi que de tous changements dans ses organes de direction.

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.

#### **8.3 - 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 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 9 - OBLIGATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PRET LOCATIF SOCIAL**

### **9.1. - Convention avec l'État**

En application des articles L.831-1 paragraphe 3 ou 5 et D.331-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Emprunteur doit régulariser avec l'État une convention portant sur les logements financés par le présent prêt.

Cette convention doit être publiée au Service de la Publicité Foncière territorialement compétent.

### **9.2. - Conditions d'occupation des logements**

Pendant la durée totale du prêt, les logements devront être loués conformément aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et la convention passée avec l'État dans le cadre des dispositions de l'article L.831-1 paragraphe 3 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.). L'Emprunteur sera tenu de s'assurer du respect de ces conditions et d'en justifier au Prêteur à première demande de celui-ci.

L'Emprunteur s'engage expressément, en son nom et en celui de ses éventuels ayants-causes, à soumettre l'opération financée au contrôle de l'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

En outre, l'Emprunteur s'engage conformément aux dispositions de l'article D.331-4 du C.C.H. à ce que, pendant toute la durée d'amortissement du prêt, les logements financés ne soient :

- ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels,
- ni affectés à la location en meublé (à l'exception des logements foyers tels que définis aux articles R.351-55 et R.351-56 du C.C.H.), ni affectés à la location saisonnière,
- ni utilisés comme résidence secondaire,
- ni occupés à titre d'accessoire à un contrat de travail, ou en raison de l'exercice d'une fonction,
- ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter du sinistre.

Enfin, pour les logements-foyers et les opérations d'acquisition-amélioration, l'Emprunteur s'engage à respecter les normes de surface et d'habitabilité imposées par la réglementation relative au prêt locatif social.

### **9.3. - Non-respect de la réglementation**

En cas d'inexécution d'une ou de plusieurs dispositions de la convention régularisée avec l'État et des dispositions réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Emprunteur perd, notamment, le bénéfice 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 10 - ASSURANCE**

Jusqu'au remboursement des sommes empruntées, l'Emprunteur s'oblige à souscrire, auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable, une police multirisques destinée à couvrir les constructions comprises dans les biens donnés en garantie contre tous les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, chute de la foudre, tempête, chute d'aéronef, catastrophes naturelles, les risques d'accidents et ceux liés au terrorisme et aux attentats 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.

L'Emprunteur s'oblige pendant toute la durée du prêt :

- à maintenir en vigueur des polices d'assurance,
- à régler ou à faire en sorte que soient réglés toutes les primes et autres sommes payables à la Compagnie d'assurances, en rapport avec les couvertures d'assurance susvisées,
- à respecter ou faire en sorte que soient respectés les termes et conditions du contrat d'assurance et ne rien faire qui soit susceptible d'annuler la police d'assurance ou d'ouvrir à l'assureur un droit à résiliation,
- à produire au Prêteur, à sa demande, lesdites polices d'assurance ainsi que toutes attestations délivrées par l'assureur justifiant du règlement des primes à la Compagnie d'assurances à bonne échéance,
- 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'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 pour le compte du 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 le Prêteur et hors la présence de l'Emprunteur.

Il est par ailleurs stipulé que si l'Emprunteur ne satisfait pas 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.

## **Article 11 - EXIGIBILITÉ**

### **11.1. - 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 D.331-3 et D.331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- non-respect des dispositions réglementaires applicables aux logements sociaux financés par le présent prêt telles que définies par les articles du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au prêt locatif social, et plus spécialement les articles D.331-17 à D.331-21, ou de l'une des dispositions de la Convention passée avec l'État en application des articles L.831-1 paragraphe 3 ou 5 et D.331-19 du code précité,
- 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 D.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,
- 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 exprès et préalable du Prêteur,
- 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 lors de la demande et de l'instruction du prêt, en vue d'obtenir le prêt, ou au présent contrat,
- 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,
- 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 quelque 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,
- annulation ou remise en cause des garanties accordées pour sûretés du présent prêt,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

## **11.2. - Sanctions**

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

- soit exiger le remboursement immédiat du capital restant dû dans les cas notamment prévus aux cinq premiers alinéas de l'article 11.1 ci-dessus. Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du prêt en vigueur à la période considérée et l'Emprunteur versera une indemnité égale à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.
- 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 trois cents (300) points de base. Cette majoration s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'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 la législation en vigueur.

## **Article 12 - FRAIS – IMPOTS ET TAXES**

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

Toutes sommes dues au titre des commissions indiquées dans les conditions particulières sont payables par l'Emprunteur à première demande du Prêteur conformément aux dispositions prévues à l'article 3.4. Elles restent définitivement et entièrement acquises au Prêteur et à la Caisse des Dépôts et Consignations 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'Organisme Emprunteur.

## **Article 13 – 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 11 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 14 - 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 15 - DÉCLARATIONS DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur fait les déclarations suivantes :

- l'Emprunteur 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, 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 locatif social et des obligations qui lui incombent à ce titre.

### **Article 16 - CESSIION – MOBILISATION - TRANSFERT**

Le Prêteur pourra, dans les conditions prévues par la loi, mobiliser, céder ou transférer la ou les créances résultant du présent contrat à un tiers et notamment à une société de crédit foncier régie par les dispositions des articles L.513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier ou à un fonds d'investissement relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (FIA) régie par les dispositions des articles L.214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier.

La cession ou le transfert susvisé n'entraînera aucune charge supplémentaire pour l'Emprunteur qui en sera informé par simple lettre.

En outre, il est convenu entre les Parties que la transmission du patrimoine du Prêteur à une société nouvelle ou déjà existante par l'effet d'une fusion, scission ou d'un apport partiel d'actifs, entraînera transmission à la société nouvelle ou déjà existante des droits et obligations au titre du présent contrat.

L'Emprunteur ne pourra pas céder ou transférer ses droits et obligations découlant du présent contrat, sans avoir recueilli au préalable l'accord du Prêteur sauf substitution de plein droit de l'Emprunteur prévue par la loi en cas de transfert ou de modification de ses compétences. Dans ce dernier cas, l'Emprunteur devra en informer le Prêteur dans les plus brefs délais.

### **Article 17 – PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent contrat, et plus généralement de la relation entre les Parties, le Prêteur recueille et traite des données à caractère personnel concernant l'Emprunteur et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (représentant légal, contact désigné...).

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont dispose l'Emprunteur sur ses données figurent dans la Notice d'information du Prêteur sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette Notice est portée à la connaissance de l'Emprunteur lors de la première collecte de ses données. Il peut y accéder à tout moment, sur le site internet du Prêteur <https://www.caisse-epargne.fr/cepac/protection-donnees-personnelles> ou en obtenir un exemplaire auprès de son chargé d'affaires. Le Prêteur communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

### **Article 18 – SECRET PROFESSIONNEL**

Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément à la réglementation en vigueur.

Cependant, le secret doit être levé en vertu de dispositions légales, notamment à l'égard de l'administration fiscale, douanière, de la Banque de France (Fichier Central des Chèques...), des organismes de sécurité sociale et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Le secret ne peut être opposé à l'autorité judiciaire agissant :

- dans le cadre d'une procédure pénale ;
- ainsi que dans le cadre d'une procédure civile lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Prêteur peut partager des informations confidentielles concernant l'Emprunteur, les payeurs, les Cautions et/ou garant(s) éventuels, notamment dans le cadre des opérations énoncées ci-après :

- avec les entreprises qui assurent ou garantissent les crédits (entreprises d'assurances, sociétés de caution mutuelle, par exemple),
- avec des entreprises de recouvrement,
- avec des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles, dans le strict cadre des prestations confiées par le Prêteur,
- lors de l'étude ou de l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant ses clients, dès lors que ces entités appartiennent au même groupe que le Prêteur (BPCE, Banques Populaires, Caisses d'Epargne, ...),
- des entreprises tierces en cas de cessions de créance.

Les personnes recevant des informations couvertes par le secret professionnel, qui leur ont été fournies pour les besoins d'une des opérations ci-dessus énoncées, doivent les conserver confidentielles, que l'opération susvisée aboutisse ou non. Toutefois, dans l'hypothèse où l'opération susvisée aboutit, ces personnes peuvent à leur tour communiquer les

informations couvertes par le secret professionnel dans les mêmes conditions que celles visées au présent article aux personnes avec lesquelles elles négocient, concluent ou exécutent les opérations énoncées ci-dessus.

L'Emprunteur peut aussi indiquer par écrit les tiers auxquels le Prêteur sera autorisé à fournir les informations le concernant qu'il mentionnera expressément.

### **Article 19 – DEMARCHAGE**

Si l'Emprunteur a été démarché en vue de la souscription du prêt dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et même si son exécution a commencé avant l'expiration du délai de rétractation, l'Emprunteur est informé de la possibilité de revenir sur son engagement.

Ce droit de rétractation peut être exercé dans un délai de quatorze (14) jours calendaires révolus à compter de la conclusion du prêt en adressant un courrier au Prêteur.

### **Article 20 - 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 aux parties par télécopie ou courriel confirmé par une lettre à l'adresse et aux coordonnées précisées ci-dessous :

<b>L'Emprunteur :</b>  <b>SACOGIVA</b> 06 bis, Rue de la Molle 13090 Aix-en-Provence	<b>Le Prêteur :</b>  <b>Caisse d'Epargne CEPAC</b> Département Crédits PRO&BDR / ES 536 Adresse : Place Estrangin Pastré B.P. 108 13254 Marseille Cedex 6 Télécopie : 04-91-57-73-10 Mail : cepac-b-sce-creditbdr@cepac.caisse-epargne.fr
--	---

### **Article 21 - DÉLAI DE RÉGULARISATION**

Dans le cas où le présent contrat n'aurait pas été régularisé par toutes les parties dans le délai visé dans les conditions particulières et retourné au Prêteur dans les huit (8) jours de la dernière signature, le Prêteur pourra considérer le présent acte comme nul et non avenu par la seule échéance de ce terme.

### **Article 22 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Prêteur et l'Emprunteur en leurs sièges respectifs indiqués en tête des présentes et, le cas échéant, pour la Collectivité Garante à l'adresse indiquée à l'article « Notifications ».

**Pour la Caisse d'Epargne**

Le Représentant de la Caisse d'Epargne

**Pour l'Emprunteur**

Le Représentant de la SACOGIVA



PRET SSP

Prêteur : CAISSE D'EPARGNE CEPAC

à adresser à :

「 」

## DEMANDE DE DEBLOCAGE DE FONDS

n° [ ] (maximum 5)

NOM DE L'EMPRUNTEUR : SACOGIVA  
 NUMERO DE PRET : A292306I  
 MONTANT DU PRET : 335 087 €

Je vous prie de bien vouloir verser un montant de.....  
 .....  
 .....Euros.(1)

L'envoi des fonds est à effectuer par virement sur le compte courant ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne et mentionné dans le contrat de prêt :

N° de compte courant : .....

à la date du<sup>1</sup> .....

Je certifie que l'Emprunteur ne se trouve dans aucun des cas d'exigibilité stipulés à l'article 11.1 du contrat de prêt.

A ....., le .....

(nom et qualité du signataire, cachet et signature)

PIECES A JOINDRE A VOTRE DEMANDE sans préjudice des justificatifs demandés dans le contrat de prêt

\* Jusqu'à 50 % du montant du prêt : Néant

\* Au-delà de 50 % du montant du prêt :

Construction :

une attestation datée et signée par l'architecte certifiant l'état d'avancement des travaux

pour le dernier déblocage : une attestation datée et signée par l'architecte certifiant la fin des travaux ou la déclaration d'achèvement et de conformité déposée en Mairie

VEFA :

appels de fonds du vendeur daté et signé

pour le dernier déblocage : dernier appel de fonds et copie de la lettre émanant du vendeur (VEFA) fixant le rendez-vous de réception des biens. L'Emprunteur s'engage à communiquer au Prêteur dans le mois suivant le dernier versement des fonds du prêt, 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.

(1) Indiquer le montant en chiffres et lettres.

(1) Si cette date est impérative, elle doit être toutefois supérieure d'au moins 5 jours ouvrés à la date de réception du présent avis

PRET SSP

Prêteur : CAISSE D'EPARGNE CEPAC

à adresser à :

┌

**AVIS DE REMBOURSEMENT ANTICIPE**

NOM DE L'EMPRUNTEUR : SACOGIVA  
NUMERO DE PRET : A292306I  
MONTANT DU PRET : 335 087 €

Conformément aux dispositions de l'article « Remboursement Anticipé » du contrat sus visé, nous vous prions de bien vouloir noter que nous procéderons au remboursement anticipé du prêt dans les conditions suivantes

Montant : .....

Date de remboursement :

A ....., le .....

(nom et qualité du signataire, cachet et signature)

**TABLEAU D'AMORTISSEMENT EN EUROS, établi à titre indicatif**