

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
MARDI 5 SEPTEMBRE 2023**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 17</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	3
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 23/395</b>  <b>OCTROI DE GARANTIE D'EMPRUNT AVEC CONTRAT DE PRET EN ANNEXE - UNICIL - OPERATION CRESTADE ACQUISITION EN PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION (PSLA) DE 23 LOGEMENTS SOCIAUX, SIS ZAC DES CRESTADES A HYERES-LES-PALMIERS - AUTORISATION DE SIGNATURE</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

**ABSENTS :**

M. Christian SIMON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 23/395**

**BUREAU DU 5 SEPTEMBRE 2023**

**O B J E T : OCTROI DE GARANTIE D'EMPRUNT AVEC CONTRAT  
DE PRET EN ANNEXE - UNICIL - OPERATION  
CRESTADE  
ACQUISITION EN PRET SOCIAL LOCATION  
ACCESSION (PSLA) DE 23 LOGEMENTS SOCIAUX, SIS  
ZAC DES CRESTADES A HYERES-LES-PALMIERS -  
AUTORISATION DE SIGNATURE**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-22-1, L.2252-1, L.2252-2, L.5111-4, L.5211-1, L.5217-1

**VU** l'article 2298 du Code Civil,

**VU** les articles R.431-57 à R.431- 60 et l'article L.451-6 du Code de la Construction et de l'Habitat,

**VU** le décret n°2017- 1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** le contrat de prêt n°A2923086 en date du 15 juin 2023 en annexe, signé entre UNICIL ci-après l'emprunteur, et la Caisse d'Epargne CEPAC, selon les caractéristiques financières et au charges et conditions dudit contrat de prêt et destiné au financement du programme de location accession de 23 logements sociaux, situés ZAC des Crestades à Hyères-les-Palmiers,

**VU** l'avis favorable émis par les membres de la Commission d'Octroi en date du 9 août 2023,

**VU** le projet de convention ci-annexé,

**CONSIDERANT** que la demande susmentionnée est éligible à l'octroi de la garantie de la Métropole TPM à hauteur de 50 % du montant de l'emprunt concerné auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'ACCORDER** la garantie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 257 863 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° A2923086. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

### **ARTICLE 3**

**D'ACCORDER** sa garantie 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 avec accusé de réception de la Caisse d'Epargne CEPAC, la Métropole 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 garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principale de 2 628 931,50 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

### **ARTICLE 4**

**DE S'ENGAGER**, pendant toute la durée du prêt, à libérer en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

### **ARTICLE 5**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président à prendre toutes dispositions, à signer la convention annexée et tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 5 septembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0



N° de contrat : A2923086

LA CRESTADE-Hyères  
UNICIL  
23 PSLA

**CONTRAT DE PRÊT PSLA**  
**Non transférable à taux révisable EURIBOR**  
**LOGEMENT SOCIAL**

Date d'émission : 08/06/2023

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**UNICIL - Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré**

Société Anonyme d'HLM à conseil d'administration au capital de 68.777.299,20 Euros, dont le siège est 11 rue d'Armény – 13006 Marseille, Identifiée au SIREN sous le numéro 573 620 754 et immatriculée au RCS de Marseille

Ci-après dénommé « **L'Emprunteur** »

**ET**

**La Caisse d'Epargne CEPAC**

Banque coopérative régie par les art. L. 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier - SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.100.000.000 euros - Siège social : Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille - 3241 (service gratuit + prix appel) 775 559 404 RCS Marseille - Intermédiaire en assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds effets ou valeurs" n° CPI 1310 2016 000 009 983 délivrée par la CCI de Marseille-Provence, garantie par la CEGC - 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 la Défense Cedex

Ci-après dénommé le « **Prêteur** » ou la « **Caisse d'Epargne** »

Ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

**D'autre part,**

Ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Le présent contrat de prêt (le « **Contrat** » ou le « **Contrat de Prêt** ») établit les termes et conditions dans lesquelles le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui l'accepte, un prêt conventionné Prêt Social de Location Accession non transférable à taux révisable Euribor au locataire-accédant dont les caractéristiques sont ci-après énoncées (le « **Prêt** » ou le « **PSLA** »).

Le Contrat est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** »), des conditions générales (les « **Conditions Générales** ») et des annexes (les « **Annexes** ») formant un tout indissociable.

Il est 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.



Ce

**CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET**  
**PSLA non transférable révisable Euribor**

**Objet du Prêt :**

Financement du programme de location-accession dénommé « Crestade » situé à Hyères (83)  
Soumis à l'agrément du représentant de l'Etat du département du Var, en date du : 07/01/2021

**Montant du Prêt :** 5 257 863,00 € (Cinq millions deux cent cinquante-sept mille huit cent soixante-trois Euros)

**Frais de dossier :** 5 300,00 euros

**Frais de Garanties :** sans objet

**Date limite de retour du Contrat signé par l'Emprunteur :** 25/07/2023

**MISE A DISPOSITION DES FONDS**

**Date limite du 1er versement des fonds :**  
le 25/07/2025 (au plus tard)

**Commission d'engagement :** sans objet

**Mode de mise à disposition des fonds :**  
versement unique

**Montant minimum de chaque versement :** sans objet

**Délai de préavis pour versement des fonds :** 3 jours  
ouvrés

**Indemnités de dédit (en cas de réduction du montant du prêt, avant amortissement) :** 3 % du montant réduit

**AMORTISSEMENT DES FONDS**

**Durée d'amortissement du Prêt :** 30 années  
(durée totale y compris le différé d'amortissement)

**Mode d'amortissement :** progressif

**Taux d'intérêt du Prêt :** index Euribor 3 mois + marge  
de 1,60 % l'an

**Base de calcul :** exact/360

**Périodicité des échéances :** trimestrielle  
**Quantième :** 25

**Différé d'amortissement du capital :**  
partiel de 60 mois + Préfinancement de 24 mois  
(avec paiement des intérêts sur la même périodicité que l'échéance)

**REMBOURSEMENT ANTICIPE**

**Montant minimum de remboursement anticipé :**  
200 000,00 euros

**Commission spécifique d'intervention :** 0 euros

**Garanties :** Aucune

**Frais de garantie(s) :** sans objet

**Compte courant de l'Emprunteur support du Prêt :** 11315 00001 08003831627 68

**Le Taux Effectif Global du Prêt est égal à :**

5,143% l'an, soit un taux de période de 1,286%,  
pour une période trimestrielle

pour un taux Euribor 3 mois égal à 3,459 % (réputé égal à zéro en cas de valeur négative), constaté le 07/06/2023.



*Ce*  
*7*



**Conditions de formation du Contrat :**

Le présent Contrat entrera en vigueur à la date de réalisation des conditions suspensives, stipulées au seul bénéfice du Prêteur, et consistant en la remise au Prêteur par l'Emprunteur au plus tard à la Date limite de retour du Contrat de Prêt indiquée ci-dessus de tous les documents ci-après :

- un exemplaire original du présent Contrat, paraphé et signé par l'Emprunteur
- une copie de la délibération de l'organe délibérant, rendue exécutoire, décidant du recours au Prêt et accompagnée, le cas échéant, des délégations de signature nécessaires
- une copie de la délibération de l'organe délibérant, rendue exécutoire, déléguant le recours à l'emprunt à l'exécutif accompagné de la décision de l'exécutif et, si l'exécutif n'est pas le signataire du Contrat, de la délégation de signature
- la copie de l'agrément provisoire obtenu de la Direction Départementale des Territoires (DDT) relatif au projet immobilier conventionné.

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.

**Adresses des notifications :**

**L'Emprunteur :**

**UNICIL**

Adresse : 11 rue d'Armeny 13006 MARSEILLE

A l'attention de : Monsieur Bernard VERDALLE

Téléphone : 06-24-12-35-17

**Le Prêteur :**

**Caisse d'Epargne CEPAC**

Département Crédits Pro & BDR

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



*Ce*  
*X*

## CONDITIONS GENERALES PSLA non transférable révisable Euribor

### 1. Objet

Le Prêteur consent à l'Emprunteur un prêt conventionné Prêt Social de Location Accession non transférable au Locataire-accédant (le « **PSLA** ») dont l'objet est de financer le programme de location-accession dénommé dans les Conditions Particulières du Contrat.

Ce programme et son financement font l'objet d'un contrat ou plusieurs contrats régis par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière et prévoyant le paiement fractionné du prix, ainsi que par les articles R331-76-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (« **CCH** »), et plus généralement par l'ensemble de la réglementation applicable, dont l'Emprunteur déclare avoir pris connaissance.

Le transfert de propriété de ces logements est prévu au profit de personnes physiques, appelées locataires-accédants, 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 de l'ancien dispositif "prêt à taux zéro" (PTZ), révisés chaque année (depuis 2015) au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac

Lorsque le locataire-accédant décidera de lever l'option d'achat et de bénéficier du transfert de propriété, il pourra solliciter du Prêteur l'obtention d'un financement pour l'acquisition du bien, au moyen d'une demande expresse remise à l'Emprunteur.

### 2. Montant du Prêt

Le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui l'accepte, le PSLA d'un montant en principal indiqué aux Conditions Particulières.

Les fonds mobilisés au titre du présent Contrat sont exclusivement destinés à financer le programme d'investissement de l'Emprunteur, précisé dans les Conditions Particulières.

La responsabilité du Prêteur ne saurait être engagée du fait de l'utilisation des fonds par l'Emprunteur à d'autres fins que celles initialement prévues.

### 3. Durée du Prêt

Le PSLA est consenti pour la durée d'amortissement indiquée aux Conditions Particulières, à compter de la Date du Point de Départ de l'Amortissement du Prêt (« **PDA** ») mentionnée dans les Conditions Particulières.

Cette durée fait suite à la période de préfinancement telle que définie à l'article intitulé « **Période de préfinancement** », qui peut être au maximum de vingt-quatre (24) mois.

### 4. Taux d'intérêt

#### 4.1 Index de référence

Le présent Prêt est consenti à un taux d'intérêt révisable proportionnel annuel, déterminé sur la base de l'index EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mois.

Le taux d'intérêt applicable au calcul des intérêts pour une période d'intérêts donnée est égal à l'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mois de référence, majoré de la marge mentionnée dans les Conditions Particulières.

« EURIBOR » désigne, pour chaque jour ouvré TARGET, le taux de référence égal au taux en euro pour une période égale à 3 (trois) mois fourni par l'European Money Markets Institute (EMMI) en qualité d'administrateur de l'indice (ou par tout autre administrateur qui s'y substituerait), tel que publié sur l'écran Reuters, page EURIBOR01 (ou en cas de cessation de publication sur cette page ou sur le service Reuters, sur toute autre page ou service s'y substituant). L'EURIBOR reflète le coût de financement des établissements de crédit de l'Union Européenne et des pays de l'Association européenne de libre échange sur le marché monétaire interbancaire non garanti pour une période égale à 3 (trois) mois, en application de la méthodologie en vigueur à la date de calcul concernée.

L'EURIBOR de référence est celui publié à 11 heures (heure de Paris) le deuxième jour ouvré précédant le commencement de chaque Période d'Intérêts, à la page Reuters <EURIBOR> ou toute autre page qui y serait substituée.



Ce  
✱



L'EURIBOR appliqué à des jours qui ne sont pas des jours ouvrés TARGET sera l'EURIBOR du dernier jour ouvré TARGET précédent. Par jour TARGET, il faut entendre tout jour entier où fonctionne le système TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer) ou tout autre système de paiement qui s'y substituerait.

Dans le cas où l'EURIBOR serait inférieur à zéro pourcent (0%), il sera réputé égal à zéro pourcent (0%).

Le taux proportionnel est calculé sur le nombre exact de jours de la période d'intérêts rapporté à une année bancaire de 360 jours.

#### 4.2. Révision du taux

Le taux d'intérêt du PSLA sera révisé selon les modalités indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions du décret n°2004-286 du 26 mars 2004 qui assouplit, pour le PSLA et pendant la phase locative, certaines des dispositions relatives aux prêts conventionnés (« PC ») par dérogation aux 2° et 3° de l'article R331-75 du CCH, la variation de l'index sur la base duquel est calculé le taux d'intérêt du PSLA non transférable sera constatée :

- la première révision interviendra au plus tôt à la première échéance de la période de préfinancement du PSLA non transférable,
- les révisions suivantes interviendront ensuite à la date de chaque échéance suivante, et ce, avec la même périodicité que les échéances telle que déterminée à l'article intitulé « **Période d'amortissement du PSLA** ».

#### 4.3. Base de calcul

La base de calcul applicable au calcul des intérêts du Prêt est réalisée selon la méthode désignée par les termes « exact/360 », c'est-à-dire que les intérêts sont calculés sur le nombre exact de jours de la période d'intérêts, rapporté à une année bancaire de 360 jours, en appliquant le taux d'intérêt au capital restant dû au titre du Prêt au début de la période d'intérêts concernée.

#### 5. Taux effectif global (« TEG »)

Le taux effectif global du Prêt est déterminé conformément aux articles L. 314-1 et suivants du Code de la consommation, en tenant compte notamment des intérêts et des frais qui figurent aux Conditions Particulières.

L'Emprunteur reconnaît qu'il s'avère impossible du fait de la variabilité du taux de référence utilisé pour le décompte des intérêts intercalaires applicable à la phase de mise à disposition des fonds, des possibilités d'utilisation de la phase de mise à disposition des fonds qui lui sont offertes et de la variabilité du taux d'intérêt applicable à la phase d'amortissement des fonds de déterminer à l'avance le TEG du Prêt.

Toutefois, le TEG du Prêt s'établit, à titre indicatif, comme indiqué aux Conditions Particulières, 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 préfinancement telle que définie à l'article intitulé « **Période de préfinancement** » et non remboursée pendant la période de préfinancement,
- que pendant la période de préfinancement, les intérêts intercalaires sont calculés sur la base du taux de référence indiqué à l'article intitulé « **Index de référence** »,
- que le taux EURIBOR 3 mois constaté à la date indiquée aux Conditions Particulières (réputé égal à zéro en cas de valeur négative) demeure fixe sur toute la durée de la période de préfinancement et qu'à ce taux EURIBOR est ajoutée la marge énoncée à l'article intitulé « **Index de référence** »,
- qu'après la période de préfinancement, le taux EURIBOR 3 mois constaté à la date indiquée aux Conditions Particulières (réputé égal à zéro en cas de valeur négative) demeure fixe sur toute la durée du Prêt et qu'à ce taux EURIBOR est ajoutée la marge énoncée à l'article intitulé « **Index de référence** »,

Alors le TEG du Prêt s'établit au taux indiqué aux Conditions Particulières, ainsi que le taux de période et la durée de la période du Prêt.

Le taux effectif global et le taux de période indiqués aux Conditions Particulières peuvent correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :

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



Ce

## 6. Prêts complémentaires

L'Emprunteur ne pourra contracter aucun autre prêt pour les logements faisant partie de cette opération de location-accession à l'exception des prêts complémentaires des prêts conventionnés (PC) habituellement consentis, comme notamment le prêt au titre de la participation des employeurs.

## 7. Acceptation par l'Emprunteur

Ce Contrat a été adressé à l'Emprunteur en deux exemplaires originaux signés et paraphés par un représentant habilité du Prêteur.

L'Emprunteur adressera son acceptation au Prêteur en respect de la Date limite de retour du Contrat mentionnée dans les Conditions Particulières sous la forme d'un exemplaire original du présent Contrat signé et paraphé par un représentant dûment habilité de l'Emprunteur et, le cas échéant par un représentant dûment habilité du garant, faute de quoi le présent Contrat sera caduc.

Les exemplaires originaux signés et paraphés seront au nombre d'un exemplaire original pour le Prêteur et un exemplaire original par garant.

Ces documents seront accompagnés par une copie des documents mentionnés dans les Conditions Particulières dans la partie intitulée « **Conditions de formation du Contrat** ».

## 8. Garanties du prêt PSLA

Dans le cadre du PSLA, une ou plusieurs garanties peuvent avoir été demandées, cette ou ces garantie(s) est (sont) mentionnée(s) dans les Conditions Particulières.

Le PSLA est consenti sous condition suspensive de la régularisation de la (des) garantie(s) prévue(s) au Contrat.

Les frais liés à la (aux) garantie(s) sont pris en charge par l'Emprunteur.

## 9. Modalités de mise à disposition des fonds à l'Emprunteur

Le PSLA est mis à disposition de l'Emprunteur de la façon suivante :

- Les fonds sont débloqués en un ou plusieurs versements.
- Le premier versement doit intervenir au plus tard à la Date limite du 1<sup>er</sup> versement des fonds mentionnée aux Conditions Particulières.
- Le montant total du PSLA est mis à disposition de l'Emprunteur dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de première échéance de préfinancement qui suit la date de signature du Contrat.
- L'Emprunteur s'engage à ce que le versement de la totalité des fonds ait été demandé au plus tard à l'expiration de ce délai. A défaut, le Prêteur pourra décider de la réduction du PSLA à due concurrence de la fraction utilisée. Le non-respect de l'engagement de l'Emprunteur donnera lieu au versement par ce dernier d'une indemnité de dédit s'élevant à un pourcentage spécifié dans les Conditions Particulières du montant des fonds non sollicité par l'Emprunteur.

Les versements de fonds du PSLA sont effectués :

- sous réserve de la production par l'Emprunteur d'une copie de l'agrément provisoire de la DDTM pour l'opération concernée, ainsi que d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et du projet de contrat de location-accession et, plus généralement, des différents justificatifs nécessaires,
- sous réserve de constitution, de régularisation et de justification de la (des) garantie(s) au plus tard à la Date de PDA du Prêt,
- par versements d'un montant minimum précisé dans les Conditions Particulières,
- pour chaque demande, dans un délai de préavis exprimé en nombre de jours ouvrés à l'avance mentionné dans les Conditions Particulières, sur demande de l'Emprunteur parvenue au Prêteur, sur la base du formulaire en annexe 1 du présent Contrat, dans les conditions ci-après ,
- sur instructions de l'Emprunteur, du notaire ou de l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés et à réception par le Prêteur des documents justifiant des dépenses relatives à



Ce  
A

l'objet financé. Ces documents seront constitués pour les besoins des présentes par les factures en bonne et due forme, les situations de travaux et tous autres justificatifs que le Prêteur jugera nécessaires :

- soit par virement sur le compte du notaire ou de l'avocat, ou bien directement aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs dont les références auront préalablement été transmises au Prêteur par l'Emprunteur,
- soit, en respect de la nature de l'Emprunteur telle qu'indiquée dans les Conditions particulières :

Si OPH à comptabilité publique :

- soit Les fonds seront mis à la disposition de l'Emprunteur par procédure de crédit d'office auprès du comptable assignataire de l'Emprunteur. Si, toutefois, cette procédure ne pouvait s'appliquer, les fonds seront mis à la disposition de l'Emprunteur par virement.

Si OPH à comptabilité privée :

- soit directement sur le compte courant de l'Emprunteur ouvert dans les livres du Prêteur dont le numéro est indiqué dans les Conditions Particulières.

## 10. Cas particulier de la construction ou vente en l'état futur d'achèvement des travaux

Conformément à la réglementation des prêts conventionnés (PC), en cas de construction ou de vente en l'état futur d'achèvement des travaux, le déblocage des sommes s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans la limite des pourcentages déterminés par la réglementation.

## 11. Modalités de remboursement des fonds

### 11.1. Période de préfinancement

La période d'amortissement du PSLA peut être précédée par une période de réalisation du PSLA, appelée « période de préfinancement », au cours de laquelle s'effectueront les versements de fonds, dont la durée est de vingt-quatre (24) mois au maximum.

Elle débute à compter de la date de signature du Contrat et s'achève à la Date du Point de Départ de l'Amortissement mentionnée dans les Conditions Particulières.

Seules les sommes effectivement mises à sa disposition porteront intérêts dus par l'Emprunteur, avec calcul périodique de ces intérêts intercalaires périodiques au taux du PSLA, au prorata du nombre exact de jours rapporté à une année de 360 jours compris entre la date de versement des fonds et le PDA (point de départ de l'amortissement, tel qu'indiqué à l'article intitulé « Période d'amortissement du prêt »). Ces intérêts seront payés mensuellement à terme échu à compter de la 1<sup>ère</sup> échéance de préfinancement.

L'Emprunteur ne pourra procéder à aucun remboursement de capital durant la période de préfinancement.

### 11.2. Période d'amortissement du PSLA

Le remboursement du PSLA est effectué conformément au tableau d'amortissement qui sera remis à l'Emprunteur après versement de la totalité des fonds.

#### A. Profil et Point de Départ de l'Amortissement (PDA)

Le profil d'amortissement du capital, de type progressif est calculé à la Date de PDA. Il correspond au rythme permettant d'amortir le PSLA par échéances (amortissement + intérêts) variables sur la durée du PSLA, calculées en fonction de la durée d'amortissement, de la périodicité du PSLA et sur la base du taux d'intérêt en vigueur à cette date de PDA.

La date du PDA du PSLA est mentionnée dans les Conditions Particulières.

#### B. Echéances et date de première échéance

La périodicité de l'échéance est indiquée dans les Conditions Particulières.

Pendant la période d'amortissement, le remboursement du capital et des intérêts s'effectue à terme échu à compter de la première date d'échéance puis selon la périodicité retenue. Le différé d'amortissement n'est pas possible.

La date de la première échéance d'amortissement est fixée aux Conditions Particulières.



Ce



Le quantième du mois est indiqué dans les Conditions Particulières. Il indique le jour choisi dans le mois pour régler l'échéance. Si une des dates d'échéance définies selon les modalités exposées ci-dessus n'est pas ouverte, il est convenu que le paiement de cette échéance sera reporté au premier jour ouvré suivant, la date de l'échéance et par conséquent le montant des intérêts n'étant pas modifiés.

### C. Différé d'amortissement du capital

Le Prêt peut comporter une période de différé d'amortissement du capital dont la durée est précisée dans les Conditions Particulières.

L'Emprunteur ne sera tenu de payer durant cette période que les intérêts sur les sommes dues au taux du Prêt et selon la périodicité tels que définis aux Conditions Particulières.

La durée de la période de différé indiquée dans les Conditions Particulières ne pourra pas être allongée, sauf accord exprès du Prêteur.

## **12. Paiement des sommes dues au titre du Prêt**

Le Prêteur adressera préalablement à l'Emprunteur un avis d'échéance indiquant le montant des intérêts ainsi que le montant de l'amortissement du capital dus.

En respect de la nature de l'Emprunteur telle qu'indiquée dans les Conditions Particulières :

### Si OPH à comptabilité publique :

Le prélèvement de toutes sommes devenues exigibles en principal, intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires, s'effectuera automatiquement à la date d'échéance par le comptable assignataire de l'Emprunteur, dans le cadre de la procédure de paiement sans mandatement préalable.

### Si ESH, OPH, à comptabilité privée :

Le règlement de toutes sommes devenues exigibles en principal, intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires, s'effectuera par prélèvement sur le compte courant ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur dont le numéro est mentionné dans les Conditions Particulières, 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 PCLA seront payées au moyen d'un prélèvement SEPA.

L'Emprunteur s'engage à ce que ce compte présente le solde disponible suffisant au prélèvement desdites sommes.

A défaut de provision suffisante, le prélèvement pourra s'opérer sur tout autre compte ou sous compte ouvert dans les livres du Prêteur au nom de l'Emprunteur. De plus, l'Emprunteur autorise le Prêteur à compenser de plein droit les sommes dont il est susceptible d'être redevable, à un titre quelconque, au titre du Contrat de Prêt, avec toutes celles que le Prêteur pourrait lui devoir, et ce, en raison de la nécessaire connexité qui existe entre toutes les conventions conclues entre le Prêteur et l'Emprunteur.

## **13. Evénements affectant les taux ou indices de référence**

a) Les Parties conviennent qu'en cas de modification de la définition, de la méthodologie, de la formule de calcul ou des modalités de publication de l'indice de référence ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le fournissant ou le calculant, que celles-ci soient permanentes ou ponctuelles, tout taux ou indice issu de cette modification s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions que celles prévues dans le Contrat. Toute référence dans le Contrat à l'indice de référence est réputée être une référence à l'indice de référence tel que modifié.

b) En cas de cessation temporaire de la publication du taux ou de l'indice de référence utilisé ou tout autre indice qui y serait substitué en application des dispositions « Evénements affectant les taux ou indices de référence » résultant d'une erreur ou d'un dysfonctionnement de nature administrative ou opérationnelle, la valeur du taux ou de l'indice sera réputée être la valeur de l'indice publiée le dernier jour ouvré TARGET pour lequel l'indice a été publié. Si la cessation temporaire de publication se prolonge au-delà de 8 (huit) jours ouvrés TARGET, le paragraphe c) sera réputé applicable comme si une Cessation Définitive du taux ou de l'indice de référence était survenue.

Pour les besoins du paragraphe « Evénements affectant les taux ou indices de référence », la "Cessation Définitive" signifie (i) la publication d'une information par (x) l'administrateur de l'indice ou (y) par une autorité de régulation, une autorité de résolution,



Ce

une banque centrale ou une juridiction ayant compétence sur l'administrateur de l'indice, indiquant que l'administrateur a cessé ou va cesser, de manière permanente ou pour une durée indéfinie, de fournir l'indice concerné et (ii) qu'aucun administrateur ne succède à l'administrateur initial pour fournir cet indice.

c) En cas de Cessation Définitive du taux ou de l'indice de référence ou d'impossibilité pour le Prêteur, en vertu de la réglementation qui lui est applicable, d'utiliser le taux ou l'indice de référence, le Prêteur substituera au taux ou à l'indice de référence concerné (l'« Indice Affecté ») l'Indice de Substitution. L'Indice de Substitution sera tout taux ou indice de référence officiellement désigné, déterminé ou recommandé, par ordre de priorité, (1) par l'administrateur de l'Indice Affecté, (2) par toute autorité compétente, ou (3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus (ensemble les "Organismes Compétents") comme étant le taux ou l'indice de référence de substitution de l'indice de référence concerné (l'« Indice de Substitution »). Si aucun Indice de Substitution n'a été désigné, le Prêteur agissant de bonne foi désignera comme Indice de Substitution un taux ou un indice présentant les caractéristiques les plus proches de l'Indice Affecté, en tenant compte de la pratique de marché observée à la date de la substitution. L'Indice de Substitution s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions que celles prévues dans le Contrat.

Le Prêteur agissant de bonne foi pourra procéder à certains ajustements des modalités contractuelles de l'ouverture dudit Contrat afin de permettre l'utilisation de l'Indice de Substitution dans des conditions de nature à préserver les caractéristiques économiques du Contrat. Ces ajustements pourront notamment consister en un ajustement, à la hausse ou à la baisse, de la marge applicable afin de réduire ou d'éliminer, dans la mesure du possible dans de telles circonstances, tout préjudice ou avantage économique (le cas échéant) pour chacune des Parties résultant de la substitution de l'Indice de Substitution à l'Indice Affecté. Dans la détermination de ces ajustements, le Prêteur tiendra compte dans la mesure du possible de tout ajustement préconisé par un Organisme Compétent.

Le Prêteur informera dans les meilleurs délais l'Emprunteur de la survenance d'un événement visé au point c) ci-dessus et lui communiquera l'Indice de Substitution par tout moyen, notamment par lettre simple ou sous forme électronique dans l'espace de banque à distance de l'Emprunteur.

L'absence de contestation l'Emprunteur dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de l'information vaudra acceptation par l'Emprunteur du remplacement de l'Indice Affecté par l'Indice de Substitution et le cas échéant, des ajustements qui lui auront été communiqués. L'Indice de Substitution s'appliquera aux intérêts dus par l'Emprunteur, dans les mêmes conditions que celles prévues au Contrat à compter de la prochaine révision suivant la disparition ou de l'impossibilité d'utiliser le taux ou indice de référence initial.

S'il s'oppose à la substitution de l'Indice Affecté par l'Indice de Substitution ou aux ajustements ci-dessus mentionnés, l'Emprunteur devra en informer le Prêteur par écrit dans un délai d'un mois à compter de la date de l'envoi de l'information.

Dès réception de la notification du refus de l'Emprunteur, le Prêteur se mettra en rapport avec l'Emprunteur afin d'organiser le remboursement par anticipation du capital restant dû. L'Emprunteur devra rembourser le capital restant dû du Prêt majoré des intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date de remboursement anticipé, dans un délai maximum de 10 jours calendaires suivant la date à laquelle les montants à rembourser lui auront été notifiés par le Prêteur. Afin de calculer le montant des intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date de remboursement anticipé applicable, il sera fait application de l'Indice Affecté comme si aucune substitution n'était intervenue, tant que l'Indice Affecté est publié et que le Prêteur est en mesure de l'utiliser, et postérieurement à cette date, il sera fait application de l'Indice Affecté à la date de sa dernière publication.

Les stipulations qui précèdent sont sans préjudice des stipulations relatives aux obligations de l'Emprunteur en cas de remboursement anticipé relatives au paiement d'éventuelles indemnités de remboursement anticipé.

#### 14. Frais

Le PSLA donnera lieu à perception de frais, notamment de dossier et de garantie(s), et d'une commission d'engagement.

Les frais de dossier sont mentionnés dans les Conditions Particulières. Les frais de garantie (hormis le cas de l'hypothèque, payée au notaire) sont payables en sus, et sont mentionnées dans les Conditions Particulières.

Ces frais afférents au PSLA sont facturés à l'Emprunteur et sont payables dès la signature des présentes par les Parties. Ils restent définitivement acquis au Prêteur. Ils seront réglés selon les mêmes modalités que les échéances de PSLA tel que défini à l'article intitulé « **Paiement des sommes dues au titre du Prêt** ».

La commission d'engagement, à la charge de l'Emprunteur, est exigible à la fin de la période de préfinancement et reste définitivement acquise au Prêteur. Elle est calculée par le Prêteur par l'application du pourcentage indiqué au titre de ladite



Ce



commission précisée dans les Conditions Particulières à la différence entre le montant du Prêt défini dans les Conditions Particulières et l'encours moyen des tirages sur la période considérée.

L'encours moyen des tirages est égal à la somme des encours journaliers au cours de la période de préfinancement, divisée par la durée de ladite période, exprimée en jours.

La commission d'engagement est calculée par le Prêteur et est payable par l'Emprunteur dans les jours suivants la fin de la période de préfinancement, selon les modalités indiquées à l'article intitulé « **Paiement des sommes dues au titre du Prêt** ». Le décompte est effectué compte tenu du nombre exact de jours courus, ceci sur la base d'une année de 365 jours.

#### 15. Intérêts de retard

Toute somme due en application du Contrat en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, non payée à bonne date porte intérêts de plein droit au dernier taux d'intérêt du Prêt connu au moment de l'exigibilité de ladite somme majoré de trois cents points de base (300 bps ou 3%).

Les intérêts de retard se capitalisent chaque année à la date anniversaire de leur exigibilité, conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

Cette stipulation ne porte pas atteinte à la faculté du Prêteur de prononcer l'exigibilité anticipée prévue à l'article intitulé « **Conditions d'exigibilité par anticipation du Prêt – déchéance du terme** » des Conditions Générales, et ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

#### 16. Destination des logements

Les fonds du PSLA doivent être affectés au financement des logements neufs ou existant en vue, le cas échéant, de les améliorer, destinés à l'usage de résidence principale des futurs accédants personnes physiques sous condition de ressources, dans les conditions prévues par la réglementation.

L'occupation personnelle de ces logements doit être effective au moins huit mois par an. Elle doit intervenir dans un délai maximum d'un an suivant la date d'achèvement des travaux, ou suivant l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à la date de déclaration d'achèvement des travaux. Tout ceci étant entendu sous les conditions fixées à l'article R. 331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'Emprunteur s'engage à ce que, pendant une durée de six années suivant le versement du PSLA, tant que le Prêt n'est pas remboursé, les logements financés au moyen de ces prêts PSLA ne soient :

- ni transformés en local commercial et professionnel ,
- ni affectés à la location saisonnière ou en meublé plus de quatre mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, tel que mentionné au premier alinéa de l'article R. 31-10-6 du CCH ,
- ni utilisés comme résidence secondaire ,
- ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

Toute violation de cet engagement entraîne l'exigibilité par anticipation du PSLA.

De plus, l'Emprunteur s'engage à respecter les normes de surface minimale et d'habitabilité pour ces logements, conformément à la réglementation des prêts conventionnés (PC) en vigueur.

L'Emprunteur s'engage également à consacrer la totalité des sommes prêtées à l'objet du financement prévu. L'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour une finalité autre que celle prévue aux présentes ne saurait ni engager la responsabilité du Prêteur la Caisse d'Epargne, ni lui être opposée par le garant.

#### 17. Agrément des logements

Le programme de location-accession dénommé dans les Conditions Particulières, a été soumis à la décision d'agrément du représentant de l'Etat, dont le département et la date sont renseignés dans les Conditions Particulières.

L'Emprunteur déclare avoir commencé les travaux après l'obtention de la décision d'agrément, excepté dans le cas où les logements ont fait l'objet du contrat mentionné à l'article L. 261-3 du CCH (vente en l'état futur d'achèvement).

L'Emprunteur déclare également être informé que le non-respect de cette obligation empêche de bénéficier du PSLA et de ses avantages.



Ge

L'Emprunteur s'engage à transmettre au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze 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. A réception de ce dernier, l'Emprunteur en adressera la copie au Prêteur dans les meilleurs délais.

Ce prêt ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement 'accession' (APL-accession).

## 18. Transfert du PSLA

Le PSLA n'est pas transférable à l'accédant.

Le locataire-accédant qui souhaite bénéficier du transfert de propriété du logement, peut néanmoins solliciter du Prêteur un financement de son acquisition.

## 19. Non levée d'option d'achat par le locataire-accédant

En cas de non-levée d'option par le locataire-accédant à l'issue de la phase de location, l'Emprunteur pourra conserver le PSLA consenti par le Prêteur dans les conditions prévues par la réglementation.

## 20. Remboursement anticipé du PSLA

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation la totalité ou bien une partie du PSLA à tout moment de la période d'amortissement.

Tout remboursement anticipé partiel devra être supérieur au montant indiqué dans les Conditions Particulières.

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, , donnera lieu au versement d'une commission spécifique d'intervention, du montant indiqué dans les Conditions Particulières.

Le remboursement anticipé sera effectué sous réserve d'un préavis de vingt (20) jours ouvrés, adressé au Prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les intérêts dus par l'Emprunteur cesseront de courir sur le capital remboursé par anticipation à compter du jour de l'encaissement des fonds par le Prêteur et au plus tôt à la date de l'échéance choisie.

## 21. Conditions d'exigibilité par anticipation du Prêt – déchéance du terme

Le Prêteur pourra, après mise en demeure par lettre recommandée de l'Emprunteur demeurée infructueuse sous quinze jours ouvrés et sans préjudice de l'application de stipulations contraires prévues aux présentes, exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes restant dues en capital, intérêts, intérêt de retard, commissions, frais, indemnités et accessoires au titre du Contrat dans les cas suivants :

- Affectation du Prêt à un autre objet que celui prévu au Contrat de Prêt,
- Défaut de paiement à bonne date, total ou partiel, des sommes exigibles en capital, intérêts, frais, commissions, indemnités et autres accessoires,
- Falsification des documents ou faux documents fournis ayant concouru à l'octroi du ou des crédits consentis,
- Défaut de production, dans le délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite, des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du PSLA,
- Défaut de paiement à son échéance d'une seule quittance d'assurance contre l'incendie ainsi que de toute prime d'assurance,
- Défaut de production à première demande des comptes annuels détaillés de l'Emprunteur,
- Inexécution ou violation de l'une quelconque des clauses ou conditions du Contrat et dans les cas prévus par la loi,
- D'une manière générale, non-respect de l'une des conditions permettant l'attribution des prêts conventionnés,
- En cas de liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf maintien de l'activité tel que prévu à l'article L.641-10 du Code de commerce, de procédure collective de la(les) caution(s) le cas échéant, de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l'encontre de l'Emprunteur,



Ce

A

- Diminution de la valeur de la garantie,
- Transfert de propriété du logement à l'accédant qui lève l'option d'achat, ce dont l'Emprunteur informera par écrit le Prêteur dans le délai de quinze (15) jours ouvrés pour le Prêteur à compter de la date de levée d'option, en joignant la copie de l'option d'achat écrite signée par l'accédant : ce cas d'exigibilité par anticipation du PSLA donnera lieu à la perception par la Caisse d'Epargne de la commission spécifique d'intervention prévue à l'article intitulé « **Remboursement anticipé du PSLA** ».

En outre, l'Emprunteur s'interdit pendant toute la durée du PSLA et ce, sous peine d'exigibilité immédiate, conformément au paragraphe qui précède :

- de ne rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble affecté à la garantie du PSLA, ni d'en changer la nature ou la destination,
- d'aliéner, de céder ou d'hypothéquer cet immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable du Prêteur.

## 22. Assurance des biens

Pour assurer la conservation des immeubles donnés en garantie, l'Emprunteur s'engage à les assurer avant tout déblocage des fonds et jusqu'au complet remboursement du PSLA, et à contracter une assurance dommage-ouvrage, une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs et une assurance incendie, ou toute assurance obligatoire imposée par la législation.

L'Emprunteur s'engage à contracter ces assurances auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et selon les modalités agréées par le Prêteur. L'Emprunteur devra payer exactement et à leurs échéances, les primes et cotisations qui lui incombent jusqu'au transfert de propriété au Locataire-accédant.

L'Emprunteur devra, préalablement à toute demande de versement de fonds et pendant toute la durée du PSLA, rapporter au Prêteur tous les justificatifs relatifs à l'assurance. A défaut d'assurance, les biens susvisés pourront être assurés aux soins du Prêteur et aux frais de l'Emprunteur sans préjudice de l'exigibilité immédiate du PSLA.

L'Emprunteur s'engage à déclarer par lettre recommandée au Prêteur, tout sinistre, quelle qu'en soit la gravité.

Le Prêteur bénéficiera de la subrogation légale dans tous les droits de l'Emprunteur vis à vis de la compagnie d'assurances à laquelle le présent Contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront versées au Prêteur, sans le concours et hors la présence de l'Emprunteur, jusqu'à concurrence de la créance du Prêteur en principal intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires selon le décompte présenté par ledit Prêteur.

## 23. Engagement de l'Emprunteur

L'Emprunteur s'engage à produire dans les meilleurs délais tous documents et attestations exigés par le Prêteur, et à lui transmettre notamment les documents suivants: agrément provisoire, dès la mise hors d'eau l'attestation d'assurance incendie, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité des travaux, contrats de location-accession signés et leurs justificatifs de conditions de ressources des accédants, agrément à titre définitif.

L'Emprunteur s'engage à donner toutes facilités pour l'exercice du contrôle qui pourrait être effectué à la requête de l'Etat ou du Prêteur en ce qui concerne l'utilisation des fonds, notamment par la visite de l'habitation acquise, améliorée ou construite au moyen du Prêt.

## 24. Mobilisation - Transfert - Cession - Transfert des droits

Le Prêteur se réserve la faculté de mobiliser, apporter ou céder, notamment à un organisme de titrisation, la créance résultant du Prêt selon toutes modalités légales ou réglementaires en vigueur, et d'en sous-traiter le recouvrement.

Le Prêteur pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre du Prêt à toutes banques ou établissements de crédit de son choix.

L'Emprunteur ne pourra céder aucun droit ni obligation résultant du Contrat sans l'accord préalable et écrit du Prêteur.

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 Contrat et des sûretés attachées qui garantiront les obligations nées antérieurement et le cas échéant, postérieurement.



*Ce*



## 25. Recouvrement de la créance

Tout ou partie du recouvrement des sommes dues au Prêteur en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires, au titre du PS LA, peut être confié à un établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations, dès lors que l'Emprunteur en a été informé par simple lettre.

## 26. Circonstances nouvelles / Imprévision

La survenance de circonstances nouvelles à caractère monétaire, financier, bancaire ou fiscal résultant de dispositions légales ou réglementaires ou de directives, recommandations, interprétations émanant d'une autorité officielle ou d'une organisation professionnelle, entraînant pour le Prêteur une obligation nouvelle génératrice de charges supplémentaires, ou de manque à gagner, liés directement ou indirectement aux opérations du Contrat de Prêt, telles par exemple la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, une réglementation quantitative du crédit, l'instauration ou l'augmentation de coefficients de liquidités, entraînera les dispositions suivantes :

- a) le Prêteur en informera l'Emprunteur par écrit dans les meilleurs délais. Le cas échéant, cette notification contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût et de l'indemnisation nécessaire,
- b) les Parties au Contrat de Prêt, dans le respect de la réglementation en vigueur, se concerteront en vue de parvenir à une solution amiable permettant de poursuivre l'exécution du Contrat de Prêt,
- c) si aucune solution ne peut être trouvée dans un délai de trente (30) jours suivant la réception par l'Emprunteur de la notification susmentionnée, celui-ci devra :

- soit demander au Prêteur de maintenir le Prêt en acceptant expressément de supporter la totalité des éventuels coûts additionnels,
- soit rembourser immédiatement toutes les sommes dues au titre du Prêt en principal, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, ainsi que tous les éventuels coûts additionnels qui, jusqu'à la date de remboursement, pourraient résulter pour le Prêteur des circonstances nouvelles.

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat de Prêt, les Parties conviennent d'exclure l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil au Contrat de Prêt.

## 27. Exercice des droits - Non renonciation

Tous les droits conférés au Prêteur ou à l'Emprunteur, par le Contrat de Prêt ou par tout autre document délivré en exécution ou au titre du Contrat de Prêt, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour le Prêteur ou l'Emprunteur de ne pas exercer un droit, ou le retard à l'exercer ne pourra jamais être considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas le Prêteur ou l'Emprunteur de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

## 28. Impôts et taxes

L'Emprunteur prend à sa charge les impôts, droits et frais, présents et futurs, pouvant résulter du Contrat de Prêt et de sa gestion.

## 29. Jour ouvré

Le terme "jour ouvré" utilisé dans le Contrat de Prêt s'entend comme un jour TARGET.

Par jour TARGET, il faut entendre tout jour entier où fonctionne le système TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer) ou tout autre système de paiement qui s'y substituerait.

## 30. Notification

Sauf dispositions contraires prévues dans le Contrat de Prêt, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du Contrat de Prêt est valablement réalisée si elle est adressée, par courriel ou télécopie suivie d'une lettre, à l'une ou l'autre des Parties aux adresses indiquées aux Conditions Particulières.

La date de réception des communications, demandes ou notifications est la date de réception du courriel ou de la télécopie adressée à l'une des Parties par l'autre.

## 31. Election de domicile

Pour l'exécution du Contrat de Prêt, les Parties font élection pour leur domicile :



Ce

- pour l'Emprunteur à l'adresse indiquée aux Conditions Particulières,
- pour le Prêteur, à son Siège social.

### 32. Attribution de compétence

Le Contrat de Prêt est soumis au droit français.

En cas de litige portant sur la formation, l'interprétation ou l'exécution du Contrat de Prêt, les Parties chercheront à trouver de bonne foi une solution.

A défaut, les Parties porteront le contentieux devant les juridictions compétentes.

### 33. Protection des données à caractère 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 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 disposent l'Emprunteur et les personnes physiques intervenant dans le cadre de la relation 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/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.

### 34. 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, Caisses d'Epargne, Banques Populaires,...) ,
  - avec des entreprises tierces en cas de cessions de créances.

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.

### 35. Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le Prêteur est tenu, dans le cadre de ses obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, de procéder à l'identification et à la vérification de l'identité des clients et le cas échéant de leurs bénéficiaires effectifs.



*Ce*



Un bénéficiaire effectif s'entend de la personne physique, soit qui contrôle, directement ou indirectement une personne morale, soit pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée.

Au même titre, le Prêteur est tenu de recueillir des informations relatives à l'objet et à la nature de la relation d'affaires, d'actualiser ces informations et d'exercer une vigilance constante à l'égard de sa clientèle pendant toute la durée de la relation d'affaires (montant et nature des opérations, provenance et destination des fonds, suivi de la situation professionnelle, économique et financière de l'Emprunteur...).

Le Prêteur est également tenu d'appliquer des mesures de vigilance particulières à l'égard des Personnes Politiquement Exposées (PPE) définies aux articles L. 561-10 1° et R. 561-18 du Code monétaire et financier. A ce titre, le Prêteur peut procéder, selon le cas, à un recueil d'informations directement auprès de l'Emprunteur ou indirectement auprès de sources externes.

Le Prêteur peut être obligé de demander une autorisation aux autorités de l'Etat avant de procéder à une opération, en raison des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux ou le financement du terrorisme.

Le Prêteur, en raison des obligations mises à sa charge par les pouvoirs publics au titre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, peut être amené à prendre toute mesure, notamment de gel des avoirs, susceptibles de conduire à des différés ou à des refus d'exécution d'opérations liés à ces obligations.

Le Prêteur est aussi tenu de déclarer les sommes inscrites dans ses livres et les opérations portant sur des sommes qui pourraient provenir d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un (1) an, qui pourraient participer au financement du terrorisme ou qui pourraient provenir d'une fraude fiscale.

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du présent contrat :

- à respecter l'ensemble des réglementations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et (ii) les réglementations étrangères équivalentes, dans la mesure où celles-ci sont applicables,
- à ne pas utiliser, prêter, investir ou apporter les fonds mis à sa disposition au titre du présent contrat dans des opérations qui contreviendraient aux réglementations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme précitées,
- à le tenir informé sans délai de toute modification survenue au niveau de ses situations professionnelle, patrimoniale, financière ou personnelle ou de celles de sa caution éventuelle, et plus généralement de tout événement susceptible de modifier notablement la valeur de son patrimoine ou d'aggraver l'importance de son endettement,
- à lui communiquer sans délai toute information, toute pièce ou tout document relatif à sa situation professionnelle, patrimoniale, financière ou personnelle ou aux conditions d'une opération inhabituelle initiée à son profit ou au profit d'un tiers et qui pourrait être demandée par le Prêteur.

A défaut, le Prêteur se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds.

En cas de non-respect ou inexécution par l'Emprunteur de l'un quelconque de ses engagements et obligations au titre de présent article, l'exigibilité anticipée du présent contrat pourra être prononcée.

### 36. Respect des sanctions internationales

Le Prêteur est également tenu de respecter les lois et réglementations en vigueur dans diverses juridictions, en matière de sanctions économiques, financières ou commerciales, et de respecter toute mesure restrictive liée à un embargo, à un gel des avoirs et des ressources économiques, à des restrictions sur des transactions avec des individus ou entités ou concernant des biens ou des territoires déterminés émises, administrées ou mises en place par le Conseil de sécurité de l'ONU, l'Union européenne, la France, les États Unis d'Amérique (et notamment le Bureau de Contrôle des Actifs Étrangers rattaché au Département du Trésor : OFAC et le Département d'État) et par des autorités locales compétentes pour édicter de telles sanctions (ci-après les « Sanctions Internationales »).

Dans le cas où l'Emprunteur, son mandataire éventuel, le bénéficiaire effectif ou l'État où ils résident viendraient à faire l'objet de telles sanctions ou mesures restrictives, le Prêteur pourra être amené, en conformité avec celles-ci, à suspendre ou rejeter une opération de paiement, qui pourrait être ou qui, selon son analyse, serait susceptible d'être sanctionnée par toute autorité compétente, ou le cas échéant, à bloquer les fonds et les comptes de l'Emprunteur ou à résilier le présent contrat.



Ce

A ce titre, l'Emprunteur déclare :

- Qu'il n'est pas une personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales, ci-après une « Personne Sanctionnée »,
- Qu'il n'est pas une personne située, constituée ou résident d'un pays ou un territoire qui fait, ou dont le gouvernement fait, l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ledit gouvernement, pays ou territoire ci-après un « Pays Sanctionné »,
- Qu'il n'est pas une personne engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée,
- Qu'il n'est pas une personne ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée,
- Qu'il n'est pas une personne engagée dans une activité avec une personne située, constituée ou résident d'un Pays Sanctionné.

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du présent contrat :

- à informer sans délai le Prêteur de tout fait dont il aura connaissance qui viendrait rendre inexacte l'une ou l'autre des déclarations relatives aux Sanctions Internationales,
- à ne pas utiliser directement ou indirectement les fonds prêtés et à ne pas prêter, apporter ou rendre autrement disponible ces fonds à toute autre personne pour toute opération qui aurait pour objet ou effet le financement ou la facilitation des activités et des relations d'affaires avec une Personne Sanctionnée ou située, constituée ou résidente dans un Pays Sanctionné ou susceptibles de constituer une violation des Sanctions Internationales,
- à n'utiliser aucun revenu, fonds ou profit provenant de toute activité ou opération réalisée avec une Personne Sanctionnée ou avec toute personne située, constituée ou résident d'un Pays Sanctionné dans le but de rembourser ou payer les sommes dues au Prêteur au titre du présent contrat,

A défaut, le Prêteur se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds.

En cas de non-respect ou inexécution par l'Emprunteur de l'un quelconque de ses engagements et obligations au titre de présent article, l'exigibilité anticipée du présent contrat pourra être prononcée.

### 37. Lutte contre la corruption et le trafic d'influence

Le Prêteur est tenu, dans le cadre de ses obligations légales (en particulier issues de la loi n° 2016-691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique) concernant la lutte contre les atteintes à la probité, dont la corruption et le trafic d'influence, de procéder à l'évaluation de l'intégrité de sa clientèle pendant toute la durée de la relation d'affaires, au regard de critères de risques tels que : le pays de résidence, la réputation, la nature, l'objet de la relation, et l'interaction avec des agents publics ou des personnes politiquement exposées (PPE) définies à l'article R. 561-18 du Code monétaire et financier, les aspects financiers en jeu et devises traitées.

L'Emprunteur s'engage en conséquence :

- à permettre à la Banque de satisfaire aux obligations réglementaires ci-dessus visées, notamment en lui apportant toutes les informations nécessaires (statut de PPE, motivation des opérations atypiques),
- à ne pas opérer sur ses comptes ouverts dans les livres de la Banque d'opérations financières visant ou liées à la commission d'un fait de corruption ou de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics ou de favoritisme.

### 38. Démarchage

Si l'Emprunteur a été démarché en vue de la souscription du Contrat de 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 Contrat de Prêt en adressant un courrier au Prêteur.

### 39. Nullité partielle

Au cas où une stipulation du Contrat de Prêt deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat de Prêt.



Ce

#### 40. Signature électronique

Dans l'hypothèse où le Prêteur et l'Emprunteur conviendraient de signer le Contrat de Prêt par voie électronique, ils déclarent accepter le fait d'exprimer et de matérialiser leur consentement par le biais d'un dispositif sécurisé d'authentification proposé par le Prêteur et organisé à partir d'une plateforme gérée par un prestataire spécialisé, conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil et aux dispositions du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017.

Le présent Contrat de Prêt n'est valablement conclu entre chacune des parties que s'il est signé par toutes les parties comparantes et est daté du jour de la dernière signature apposée. Chacune des parties conservera un exemplaire du Contrat de Prêt sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

#### 41. Election de domicile - Compétence territoriale

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile par les Parties à leur Siège Social respectif, tel que mentionné ci-dessus.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi une solution. A défaut, les litiges nés de l'application des présentes seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort desquelles se trouve le siège social du Prêteur.

#### FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES ORIGINAUX QUE DE PARTIES

L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance, compris et accepté les Conditions Particulières, les Conditions Générales et les Annexes.

Pour la Caisse d'Epargne

Le Représentant de la Caisse d'Epargne

(cachet et signature)

A Marseille, le 08/06/2023

Pour l'Emprunteur

Le Représentant de UNICIL

(cachet et signature)

A ..... le 15/6/23



Nom : CHRISTOPHE COLONNA

Qualité : DIR DPT CREDITS

**Unicil**

Groupe ActionLogement

SA d'HLM à Conseil d'Administration  
au capital de 68 777 299,20 €  
11, rue Armény - CS 30001  
13286 Marseille Cedex 06  
Siret 573 620 754 00032 - APE 6820 A

Nom : .....

Qualité : .....

Je certifie le caractère exécutoire du présent Contrat de

Prêt

Le Directeur Général

ERIC PINATEL



UNICIL

N° de Contrat : **A2923086**

Montant : **5 257 863,00 € euros**

PRETEUR : **CAISSE D'EPARGNE CEPAC**

Fax : **04-91-57-73-10**

ANNEXE 2

TABLEAU D'AMORTISSEMENT
-------------------------



Ce

A

CE



## Commentaires :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC  
Place Estrangin pastiré  
BP 108  
13254 - MARSEILLE CEDEX 06  
FRANCE

Tableau d'amortissement par date de flux

Instrument		Prêts									
Entité de Gestion		DSEB - Direction Support Bancaire au Développement									
Dossier		A2923086 - PSLA UNICIL E3M_CRESTADE d'un montant de 5 257 863.00 EUR du 06/06/2023 au 25/07/2053									
Client		CB0079107242 - S.H.L.M. UNICIL									
Date	Débloccage	Capital	Intérêts	Intérêts capitalisés	Frais	TVA sur frais	Total	Encours	Taux		
25/07/2023	0,00	0,00	0,00	0,00	5 300,00	0,00	5 300,00	0,00	0,000000000		
25/07/2025	5 257 863,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 257 863,00	0,000000000		
25/10/2025	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/01/2026	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/04/2026	0,00	0,00	66 498,82	0,00	0,00	0,00	66 498,82	5 257 863,00	5,059000000		
25/07/2026	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/10/2026	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/01/2027	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/04/2027	0,00	0,00	66 498,82	0,00	0,00	0,00	66 498,82	5 257 863,00	5,059000000		
25/07/2027	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/10/2027	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/01/2028	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/04/2028	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/07/2028	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/10/2028	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/01/2029	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/04/2029	0,00	0,00	66 498,82	0,00	0,00	0,00	66 498,82	5 257 863,00	5,059000000		
25/07/2029	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/10/2029	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/01/2030	0,00	0,00	67 976,57	0,00	0,00	0,00	67 976,57	5 257 863,00	5,059000000		
25/04/2030	0,00	0,00	66 498,82	0,00	0,00	0,00	66 498,82	5 257 863,00	5,059000000		
25/07/2030	0,00	0,00	67 237,70	0,00	0,00	0,00	67 237,70	5 257 863,00	5,059000000		
25/10/2030	0,00	29 837,13	67 976,57	0,00	0,00	0,00	97 813,70	5 228 025,87	5,059000000		
25/01/2031	0,00	30 222,88	67 590,82	0,00	0,00	0,00	97 813,70	5 197 802,99	5,059000000		

## Commentaires :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC  
Place Estraugin pastre  
BP 108  
13254 - MARSEILLE CEDEX 06  
FRANCE

Tableau d'amortissement par date de flux

Date	Débloccage	Capital	Intérêts	Intérêts capitalisés	Frais	TVA sur frais	Total	Encours	Taux
25/04/2031	0,00	30 605,12	65 739,21	0,00	0,00	0,00	96 344,33	5 167 197,87	5,0590000000
25/07/2031	0,00	30 996,50	66 078,27	0,00	0,00	0,00	97 074,77	5 136 201,37	5,0590000000
25/10/2031	0,00	31 397,24	66 403,66	0,00	0,00	0,00	97 800,90	5 104 804,13	5,0590000000
25/01/2032	0,00	31 803,16	65 997,74	0,00	0,00	0,00	97 800,90	5 073 000,97	5,0590000000
25/04/2032	0,00	32 209,86	64 873,68	0,00	0,00	0,00	97 083,54	5 040 791,11	5,0590000000
25/07/2032	0,00	32 621,76	64 461,78	0,00	0,00	0,00	97 083,54	5 008 169,35	5,0590000000
25/10/2032	0,00	33 043,52	64 748,40	0,00	0,00	0,00	97 791,92	4 975 125,83	5,0590000000
25/01/2033	0,00	33 470,72	64 321,19	0,00	0,00	0,00	97 791,91	4 941 655,11	5,0590000000
25/04/2033	0,00	33 894,04	62 499,58	0,00	0,00	0,00	96 393,62	4 907 761,07	5,0590000000
25/07/2033	0,00	34 327,48	62 760,58	0,00	0,00	0,00	97 088,06	4 873 433,59	5,0590000000
25/10/2033	0,00	34 771,28	63 006,46	0,00	0,00	0,00	97 777,74	4 838 662,31	5,0590000000
25/01/2034	0,00	35 220,83	62 556,91	0,00	0,00	0,00	97 777,74	4 803 441,48	5,0590000000
25/04/2034	0,00	35 666,28	60 751,53	0,00	0,00	0,00	96 417,81	4 767 775,20	5,0590000000
25/07/2034	0,00	36 122,38	60 970,44	0,00	0,00	0,00	97 092,82	4 731 652,82	5,0590000000
25/10/2034	0,00	36 589,39	61 173,44	0,00	0,00	0,00	97 762,83	4 695 063,43	5,0590000000
25/01/2035	0,00	37 062,44	60 700,39	0,00	0,00	0,00	97 762,83	4 658 000,99	5,0590000000
25/04/2035	0,00	37 531,19	58 912,07	0,00	0,00	0,00	96 443,26	4 620 469,80	5,0590000000
25/07/2035	0,00	38 011,14	59 086,70	0,00	0,00	0,00	97 097,84	4 582 458,66	5,0590000000
25/10/2035	0,00	38 502,57	59 244,57	0,00	0,00	0,00	97 747,14	4 543 956,09	5,0590000000
25/01/2036	0,00	39 000,35	58 746,79	0,00	0,00	0,00	97 747,14	4 504 955,74	5,0590000000
25/04/2036	0,00	39 499,09	57 609,50	0,00	0,00	0,00	97 108,59	4 465 456,65	5,0590000000
25/07/2036	0,00	40 004,20	57 104,38	0,00	0,00	0,00	97 108,58	4 425 452,45	5,0590000000
25/10/2036	0,00	40 521,40	57 214,71	0,00	0,00	0,00	97 736,11	4 384 931,05	5,0590000000
25/01/2037	0,00	41 045,28	56 690,82	0,00	0,00	0,00	97 736,10	4 343 885,77	5,0590000000
25/04/2037	0,00	41 564,40	54 939,30	0,00	0,00	0,00	96 503,70	4 302 321,37	5,0590000000
25/07/2037	0,00	42 095,93	55 018,21	0,00	0,00	0,00	97 114,14	4 260 225,44	5,0590000000
25/10/2037	0,00	42 640,17	55 078,56	0,00	0,00	0,00	97 718,73	4 217 585,27	5,0590000000
25/01/2038	0,00	43 191,44	54 527,29	0,00	0,00	0,00	97 718,73	4 174 393,83	5,0590000000
25/04/2038	0,00	43 737,71	52 795,65	0,00	0,00	0,00	96 533,36	4 130 656,12	5,0590000000



## Commentaires :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC  
Place Estrangin pastre  
BP 108  
13254 - MARSEILLE CEDEX 06  
FRANCE

Tableau d'amortissement par date de flux

Date	Débloccage	Capital	Intérêts	Intérêts capitalisés	Frais	TVA sur frais	Total	Encours	Taux
25/07/2038	0,00	44 297,03	52 822,95	0,00	0,00	0,00	97 119,98	4 086 359,09	5,0590000000
25/10/2038	0,00	44 869,72	52 830,72	0,00	0,00	0,00	97 700,44	4 041 489,37	5,0590000000
25/01/2039	0,00	45 449,83	52 250,62	0,00	0,00	0,00	97 700,45	3 996 039,54	5,0590000000
25/04/2039	0,00	46 024,65	50 539,91	0,00	0,00	0,00	96 564,56	3 950 014,89	5,0590000000
25/07/2039	0,00	46 613,22	50 512,90	0,00	0,00	0,00	97 126,12	3 903 401,67	5,0590000000
25/10/2039	0,00	47 215,86	50 465,35	0,00	0,00	0,00	97 681,21	3 856 185,81	5,0590000000
25/01/2040	0,00	47 826,29	49 854,91	0,00	0,00	0,00	97 681,20	3 808 359,52	5,0590000000
25/04/2040	0,00	48 437,89	48 701,41	0,00	0,00	0,00	97 139,30	3 759 921,63	5,0590000000
25/07/2040	0,00	49 057,32	48 081,98	0,00	0,00	0,00	97 139,30	3 710 864,31	5,0590000000
25/10/2040	0,00	49 691,56	47 976,12	0,00	0,00	0,00	97 667,68	3 661 172,75	5,0590000000
25/01/2041	0,00	50 334,00	47 333,68	0,00	0,00	0,00	97 667,68	3 610 838,75	5,0590000000
25/04/2041	0,00	50 970,60	45 668,08	0,00	0,00	0,00	96 638,68	3 559 868,15	5,0590000000
25/07/2041	0,00	51 622,41	45 523,69	0,00	0,00	0,00	97 146,10	3 508 245,74	5,0590000000
25/10/2041	0,00	52 289,82	45 356,55	0,00	0,00	0,00	97 646,37	3 455 955,92	5,0590000000
25/01/2042	0,00	52 965,85	44 680,52	0,00	0,00	0,00	97 646,37	3 402 990,07	5,0590000000
25/04/2042	0,00	53 635,73	43 039,32	0,00	0,00	0,00	96 675,05	3 349 354,34	5,0590000000
25/07/2042	0,00	54 321,63	42 831,64	0,00	0,00	0,00	97 153,27	3 295 032,71	5,0590000000
25/10/2042	0,00	55 023,93	42 600,01	0,00	0,00	0,00	97 623,94	3 240 008,78	5,0590000000
25/01/2043	0,00	55 735,31	41 888,63	0,00	0,00	0,00	97 623,94	3 184 273,47	5,0590000000
25/04/2043	0,00	56 440,22	40 273,10	0,00	0,00	0,00	96 713,32	3 127 833,25	5,0590000000
25/07/2043	0,00	57 161,98	39 998,82	0,00	0,00	0,00	97 160,80	3 070 671,27	5,0590000000
25/10/2043	0,00	57 901,00	39 699,34	0,00	0,00	0,00	97 600,34	3 012 770,27	5,0590000000
25/01/2044	0,00	58 649,58	38 950,77	0,00	0,00	0,00	97 600,35	2 954 120,69	5,0590000000
25/04/2044	0,00	59 399,59	37 777,38	0,00	0,00	0,00	97 176,97	2 894 721,10	5,0590000000
25/07/2044	0,00	60 159,19	37 017,77	0,00	0,00	0,00	97 176,96	2 834 561,91	5,0590000000
25/10/2044	0,00	60 936,97	36 646,79	0,00	0,00	0,00	97 583,76	2 773 624,94	5,0590000000
25/01/2045	0,00	61 724,79	35 858,96	0,00	0,00	0,00	97 583,75	2 711 900,15	5,0590000000
25/04/2045	0,00	62 505,46	34 298,76	0,00	0,00	0,00	96 804,22	2 649 394,69	5,0590000000
25/07/2045	0,00	63 304,78	33 880,53	0,00	0,00	0,00	97 185,31	2 586 089,91	5,0590000000

## Commentaires :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC  
Place Estrangin pastre  
BP 108  
13254 - MARSEILLE CEDEX 06  
FRANCE

Tableau d'amortissement par date de flux

Date	Débloccage	Capital	Intérêts	Intérêts capitalisés	Frais	TVA sur frais	Total	Encours	Taux
25/10/2045	0,00	64 123,22	33 434,41	0,00	0,00	0,00	97 557,63	2 521 966,69	5,0590000000
25/01/2046	0,00	64 952,24	32 605,39	0,00	0,00	0,00	97 557,63	2 457 014,45	5,0590000000
25/04/2046	0,00	65 773,72	31 075,09	0,00	0,00	0,00	96 848,81	2 391 240,73	5,0590000000
25/07/2046	0,00	66 614,84	30 579,25	0,00	0,00	0,00	97 194,09	2 324 625,89	5,0590000000
25/10/2046	0,00	67 476,07	30 054,05	0,00	0,00	0,00	97 530,12	2 257 149,82	5,0590000000
25/01/2047	0,00	68 348,44	29 181,69	0,00	0,00	0,00	97 530,13	2 188 801,38	5,0590000000
25/04/2047	0,00	69 212,88	27 682,87	0,00	0,00	0,00	96 895,75	2 119 588,50	5,0590000000
25/07/2047	0,00	70 097,97	27 105,36	0,00	0,00	0,00	97 203,33	2 049 490,53	5,0590000000
25/10/2047	0,00	71 004,24	26 496,95	0,00	0,00	0,00	97 501,19	1 978 486,29	5,0590000000
25/01/2048	0,00	71 922,22	25 578,97	0,00	0,00	0,00	97 501,19	1 906 564,07	5,0590000000
25/04/2048	0,00	72 841,96	24 381,19	0,00	0,00	0,00	97 223,15	1 833 722,11	5,0590000000
25/07/2048	0,00	73 773,47	23 449,69	0,00	0,00	0,00	97 223,16	1 759 948,64	5,0590000000
25/10/2048	0,00	74 727,25	22 753,59	0,00	0,00	0,00	97 480,84	1 685 221,39	5,0590000000
25/01/2049	0,00	75 693,37	21 787,48	0,00	0,00	0,00	97 480,85	1 609 528,02	5,0590000000
25/04/2049	0,00	76 650,70	20 356,51	0,00	0,00	0,00	97 007,21	1 532 877,32	5,0590000000
25/07/2049	0,00	77 630,91	19 602,48	0,00	0,00	0,00	97 233,39	1 455 246,41	5,0590000000
25/10/2049	0,00	78 634,57	18 814,23	0,00	0,00	0,00	97 448,80	1 376 611,84	5,0590000000
25/01/2050	0,00	79 651,20	17 797,60	0,00	0,00	0,00	97 448,80	1 296 960,64	5,0590000000
25/04/2050	0,00	80 658,59	16 403,31	0,00	0,00	0,00	97 061,90	1 216 302,05	5,0590000000
25/07/2050	0,00	81 690,05	15 554,10	0,00	0,00	0,00	97 244,15	1 134 612,00	5,0590000000
25/10/2050	0,00	82 746,19	14 668,89	0,00	0,00	0,00	97 415,08	1 051 865,81	5,0590000000
25/01/2051	0,00	83 815,98	13 599,11	0,00	0,00	0,00	97 415,09	968 049,83	5,0590000000
25/04/2051	0,00	84 876,04	12 243,41	0,00	0,00	0,00	97 119,45	883 173,79	5,0590000000
25/07/2051	0,00	85 961,43	11 294,05	0,00	0,00	0,00	97 255,48	797 212,36	5,0590000000
25/10/2051	0,00	87 072,79	10 306,80	0,00	0,00	0,00	97 379,59	710 139,57	5,0590000000
25/01/2052	0,00	88 198,52	9 181,08	0,00	0,00	0,00	97 379,60	621 941,05	5,0590000000
25/04/2052	0,00	89 326,40	7 953,40	0,00	0,00	0,00	97 279,80	532 614,65	5,0590000000
25/07/2052	0,00	90 468,71	6 811,09	0,00	0,00	0,00	97 279,80	442 145,94	5,0590000000
25/10/2052	0,00	91 638,34	5 716,31	0,00	0,00	0,00	97 354,65	350 507,60	5,0590000000

## Commentaires :

CAISSE D'EPARGNE CEPAC  
Place Estrangin pastre  
BP 108  
13254 - MARSEILLE CEDEX 06  
FRANCE

Tableau d'amortissement par date de flux

Date	Débloccage	Capital	Intérêts	Intérêts capitalisés	Frais	TVA sur frais	Total	Encours	Taux
25/01/2053	0,00	92 823,09	4 531,56	0,00	0,00	0,00	97 354,65	257 684,51	5,0590000000
25/04/2053	0,00	93 997,07	3 259,06	0,00	0,00	0,00	97 256,13	163 687,44	5,0590000000
25/07/2053	0,00	163 687,44	2 093,24	0,00	0,00	0,00	165 780,68	0,00	5,0590000000
Total	5 257 863,00	5 257 863,00	5 112 479,80	0,00	5 300,00	0,00	10 375 642,80		



**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT**  
**EMPRUNTEUR : UNICIL**  
**PRETEUR : CAISSE D'EPARGNE CEPAC**  
**CONTRAT N° : A2923086**

**EN VUE DU FINANCEMENT DU PROGRAMME  
DE LOCATION ACCESSION DE 23 LOGEMENTS SOCIAUX PSLA  
OPERATION CRESTADE SITUEE ZAC DES CRESTADES  
A HYERES LES PALMIERS  
DECISION N° 23/ DU  
BUREAU METROPOLITAIN DU 5 SEPTEMBRE 2023**

**ENTRE**

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, ayant son siège Hôtel de la Métropole, 107 Boulevard Henri FABRE CS 30536, 83 041 TOULON Cedex 9, représentée par son Président, Monsieur Jean- Pierre GIRAN.  
D'une part,

**ET**

UNICIL ayant son siège social au 11 Rue d'Armeny, 13286 Marseille Cedex 6, représenté par son Directeur Général, Monsieur Eric PINATEL, dûment habilité par décision de son Conseil d'Administration à l'effet des présentes.  
D'autre part,

**CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIVIT :**

**ARTICLE 1er : Objet du Contrat**

Par délibération du Bureau Métropolitain en date du 5 Septembre 2023 la Métropole Toulon Provence Méditerranée se porte caution solidaire de UNICIL à hauteur de 50 % du montant d'un emprunt d'un montant total de 5 257 863 € contracté par UNICIL auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC : contrat n° A2923086 en date du 15 juin 2023.

Ce contrat de prêt est destiné à financer le programme de location accession de 23 logements sociaux PSLA, Opération Crestade, située ZAC des Crestades à Hyères les Palmiers.

L'octroi de la garantie susvisée s'accompagne des dispositions légales et/ou contractuelles suivantes déterminant les rapports entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et UNICIL.

## **ARTICLE 2 : Caution solidaire avec l'Emprunteur**

En application des articles R 431-57 et R 431- 58 du Code de la Construction et de l'Habitation, au cas où UNICIL, pour quelques motifs que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et place, et cela sur simple demande du prêteur, sans pouvoir exiger que ce dernier discute, au préalable, avec le débiteur défaillant.

## **ARTICLE 3 : Avances remboursables**

En application de l'article R 431-59 alinéa 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les paiements auxquels la Métropole Toulon Provence Méditerranée se serait substituée, auront le caractère d'avances remboursables.

Les sommes versées par la Métropole Toulon Provence Méditerranée donneront lieu à l'émission d'un titre de recette à l'encontre de l'Organisme emprunteur bénéficiaire de la présente garantie, prenant ainsi le caractère d'avances remboursables.

En application de l'article R 431-59 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation le remboursement de ces avances ne devra être affecté qu'autant qu'il ne mettra pas d'obstacles au service régulier des annuités qui resterait encore dues au prêteur au titre des présents emprunts garantis.

Les sommes avancées par la Métropole Toulon Provence Méditerranée devront lui être remboursées aussitôt que la situation financière de l'organisme lui permettra et au plus tard, à l'expiration de la période d'amortissement du prêt garanti. En application de l'article R 431-59 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitat, ces avances porteront intérêt au taux légal payable par semestre à terme échu à la Caisse du Comptable Public assignataire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

## **ARTICLE 4 : Contrôle**

1. En application de l'article R 431-60 alinéa 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Métropole Toulon Provence Méditerranée aura le droit d'exercer à toute époque son contrôle sur les opérations de UNICIL qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justifications utiles et permettre à toute époque de prendre connaissance de ses livres et pièces de comptabilité par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ou toute personne physique et morale désignée à cet effet par le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.
2. En application de l'article R 451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a le droit de faire contrôler les opérations et les écritures de UNICIL pour lesquels la Métropole Toulon Provence Méditerranée a garanti les emprunts.
3. En application de l'article R 431- 60 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitat, l'organisme s'engage à fournir chaque année à la Métropole Toulon Provence Méditerranée :

- Dans le mois qui suit leur production

D'une part, une copie certifiée des documents suivants :

- Le bilan
- Le compte de résultat
- Les annexes du bilan et de compte de résultat
- Sur demande le cas échéant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dans les mêmes conditions de délai de transmission aux membres du Conseil d'Administration, une copie des rapports et de tout autre document présenté à l'occasion de réunions du conseil d'administration consacrée à l'examen du rapport annuel d'activités de l'organisme.
- Sur demande le cas échéant de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à compter de leur production, une copie de tout rapport d'inspection ou d'étude, notamment :

- rapport de l'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social (ANCOLS),
- étude de la Direction des Fonds d'Epargne de la Caisse des Dépôts, à défaut en présenter la demande,
- plan stratégique du patrimoine tel que demandé par la Caisse des dépôts
- le bilan social tel que prévu par l'accord cadre.

#### **ARTICLE 5 : Quota de logements réservés**

Conformément à l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'organisme s'engage à mettre à la disposition de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, un quota de logements réservés qui ne pourra dépasser 10 % du programme.

En l'espèce, il n'y a pas de quota de logements réservés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

#### **ARTICLE 6 : Assurances diverses**

L'organisme s'engage à être en mesure de justifier que les biens, dont le financement est garanti par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, seront assurés contre les différents risques susceptibles de les atteindre.

L'organisme s'oblige à payer les primes s'y attachant pendant la durée du prêt, ainsi que tous les frais que pourrait réclamer son assureur pour enregistrer les obligations s'y rapportant.

#### **ARTICLE 7 : Habilitation du représentant légal à signer**

Pour l'exécution de la présente convention, l'Organisme déclare et s'engage à justifier que la signature de cette convention a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution de la convention sont prises.



## **ARTICLE 8 : Droits et frais**

Tous les droits et frais auxquels le présent contrat pourrait donner lieu sont à la charge de l'organisme.

Fait en deux exemplaires, à Toulon, le

Le Président de  
Toulon Provence Méditerranée

Le Directeur Général  
d'UNICIL

Monsieur Jean- Pierre GIRAN

Monsieur Eric PINATEL

