



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20230905-lmc1218842-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : jeudi 7 septembre 2023
Date d'affichage : 07/09/2023

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 5 SEPTEMBRE 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 17**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	3

OBJET DE LA DECISION

N° 23/397

**OCTROI DE GARANTIE
D'EMPRUNT AVEC CONTRAT
DE PRETS EN ANNEXE -
UNICIL - OPERATION SAINT
ROCH - ACQUISITION EN
USUFRUIT LOCATIF SOCIAL
DE 17 LOGEMENTS SOCIAUX,
SIS CHEMIN DE SAINT ROCH
A OLLIOULES -
AUTORISATION DE
SIGNATURE**

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° 23/397

BUREAU DU 5 SEPTEMBRE 2023

**O B J E T : OCTROI DE GARANTIE D'EMPRUNT AVEC CONTRAT
DE PRETS EN ANNEXE - UNICIL - OPERATION SAINT
ROCH - ACQUISITION EN USUFRUIT LOCATIF SOCIAL
DE 17 LOGEMENTS SOCIAUX, SIS CHEMIN DE SAINT
ROCH A OLLIOULES - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2252-1, L.2252-2 et L.5111-4,

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 l'article 2298 du Code Civil,

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°A2923070 en date du 5 juin 2023 en annexe, signé entre Unicil ci-après l'emprunteur, et la Caisse d'Epargne CEPAC, destiné au financement partiel de l'achat en VEFA de l'usufruit de 17 logements sociaux en Usufruit Locatif Social (ULS) situés chemin de Saint Roch à Ollioules,

VU l'avis favorable émis par les membres de la Commission d'Octroi en date du 09 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 1 397 654 € 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° A2923070.

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. Cette garantie 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 698 827 € 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.

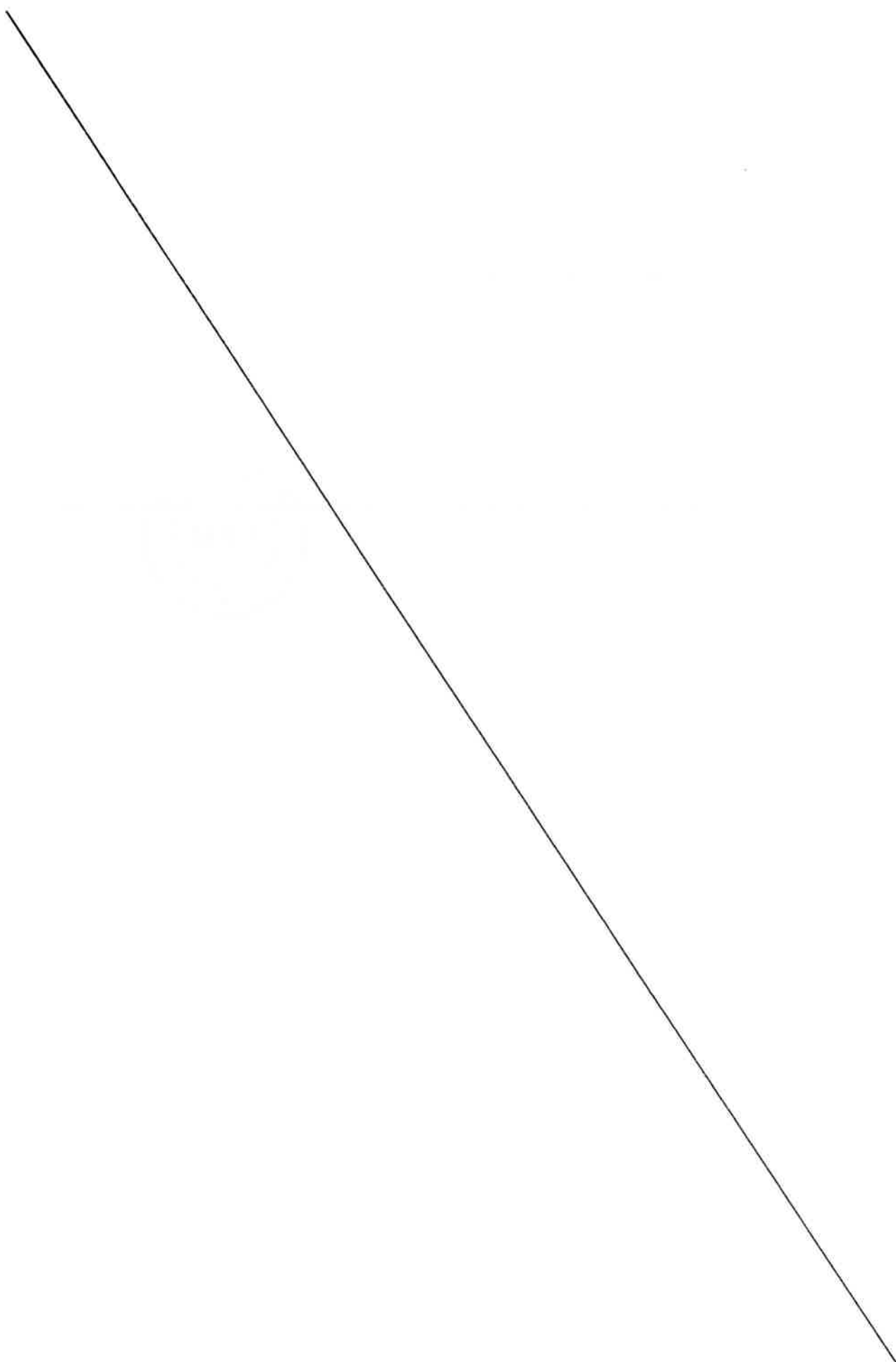
Fait à Toulon, le 5 septembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0



PRET LOCATIF SOCIAL

Opération n° 0540208

Crédit n° A2923070

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** "

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,

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 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 le Préfet du Var en date du 20 octobre 2021 délivrée à l'Emprunteur, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de **UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (1 397 654 €)** 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 proportionnel annuel (dénommé pour l'application des présentes "taux d'intérêt du prêt") arrondi au centième de point supérieur, calculé à partir du taux actuariel annuel (I) rapporté à la périodicité infra annuelle des échéances indiquée dans les conditions particulières.

Le taux actuariel annuel (I) est défini par référence au taux de rémunération du Livret A, indice de référence.

Le taux actuariel annuel initial (Ii) et le taux proportionnel annuel initial indiqués dans les conditions particulières sont fixés 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 (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.

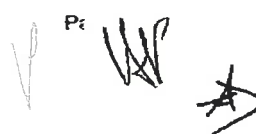
En cas de refus de l'Emprunteur de l'application du nouvel indice de référence, refus qui devra être adressé par écrit au Prêteur dans un délai de trente (trente) jours calendaires à compter de la notification de la proposition de ce dernier, l'Emprunteur devra, dans un délai de 10 (dix) jours calendaires 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 08003831627 68 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.

Pi 

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.

Pi
WP
X

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 simple 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,
- 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 1^{er} février 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 1^{er} février 2023 est 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 **4,187 %** l'an, soit un taux de période de **1,047 %**, pour une période trimestrielle

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 3^{ème} décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée,
- lorsque la 3^{ème} 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 événements 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.

P: 

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, au plus tard deux mois après l'assemblée générale annuelle de l'Emprunteur, son bilan consolidé, son rapport d'activité, ses comptes de résultats et annexes préparés selon les principes comptables communément admis par les parties, approuvés en assemblée et certifiés par les commissaires aux comptes dans les cas prévus par la réglementation,
- Lui transmettre et tenir à sa disposition tous les documents et renseignements le concernant, tant au niveau consolidé qu'à celui de ses filiales, que le Prêteur pourrait être amené à lui demander,

L'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,

Pi
V WP *

- 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

Paç
V W P A

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/ce/pad/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.

En cas de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, l'Emprunteur autorise expressément le Prêteur à communiquer à celle-ci :

- les informations relatives aux modifications ou événements pouvant affecter l'amortissement ou les caractéristiques du Prêt, et d'une manière générale, les informations relatives aux faits susceptibles de modifier de façon importante sa structure, sa gestion, sa représentation ou la consistance de son actif, ainsi que la valeur des garanties.

Document Emprunteur signé

- Le cas échéant, les informations relatives à une éventuelle vente du bien financé ou à l'existence d'une garantie réelle ou d'un projet de garantie réelle sur ce bien.

L'Emprunteur bénéficie du droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant dans le fichier du service de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, auprès du service Clients de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions - 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX.

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 :

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

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.

Paç
WP
✱

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 ».

Fait en autant d'originaux que de parties.

Approuvé :

Pour la Caisse d'Epargne
Le Représentant de la Caisse d'Epargne
(cachet et signature)
A Marseille, le 05/06/2023



Nom : AGNES PERRUQUE
Qualité : Responsable de Service

Pour l'Emprunteur
Le Représentant de UNICIL
(cachet et signature)

A Marseille, le



Unicil

Groupe Action Logement

SA d'HLM à Conseil d'Administration
au capital de 88 777 299,20 €
11, rue Armény - CS 31001
13286 Marseille Cedex 08
Siret 573 620 754 00032 - APE 820 A

Nom :
Qualité :
Je certifie le caractère exact des données déclarées au contrat de Prêt

Le Directeur Général
Éric PINATEL

CONDITIONS PARTICULIERES

Objet du prêt : Financement partiel de l'achat en VEFA de l'usufruit de 17 logements sociaux sis « Le Clos Saint Roch » rue Jean Monnet/Chemin de Saint Roch à Ollioules (83190).

Montant : 1 397 654 €	Durée totale maximale : 19 ans	Commission de mise en place : 1 400 € Commission d'instruction (reversée à la Caisse des Dépôts et Consignations) : 19,30 €
Taux d'intérêt révisable Taux d'intérêt actuariel annuel initial : 4,11% (soit taux de rémunération du Livret A + 1,11% l'an) Taux d'intérêt du prêt : Taux proportionnel annuel initial : 4,08% Indice de référence : Taux de rémunération du Livret A Taux initial de l'Indice de référence : 3,00% (Taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat) Révision du taux : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A (cf. article 3.1)	Charges (échéances) : Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt Périodicité : trimestrielle Amortissement du capital Amortissement progressif fixé (cf. article 3.2)	Taux effectif global : 4,187 % Taux de période : 1,047 % Durée de la période : trimestrielle (cf. article 6)
Période de mise à disposition des fonds Durée minimum : 3 mois Durée maximum : 24 mois Point de départ : la date de signature du présent contrat par les Parties. 1 ^{ère} échéance : le dernier jour du 3 ^{ème} mois suivant le point de départ déterminé ci-dessus ou le jour du point de départ de la période d'amortissement (cf. article 3.2.1).		
Période d'amortissement Durée : 17 ans Point de départ : la date de livraison des biens, tel qu'il est défini dans l'Acte de VEFA du 22 décembre 2021. 1 ^{ère} échéance : le dernier jour du 3 ^{ème} mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus (cf. article 3.2.1). Date d'échéance finale : le jour du quinzième (15 ^{ème}) anniversaire de la livraison des Biens à l'Usufruitier et au plus tard à la date d'extinction de l'usufruit temporaire.		
Garantie : Caution personne morale consentie par la METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE (83) – SIREN : 248 300 543 (en qualité de caution) au profit du Prêteur (en qualité de bénéficiaire) en garantie de toutes les obligations de paiement (notamment et sans que cette liste soit limitative toute obligation de paiement en principal, intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités, intérêts de retard) de l'Emprunteur au titre du Contrat et à hauteur de 50 % desdites obligations de paiement (cf. article 5).		
Délai de signature par l'Emprunteur : le 30/06/2023 au plus tard (cf. article 19).		

DISPOSITION(S) PARTICULIERE(S)

CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)

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 **30/11/2023** de tous les documents ci-après :

Un original du Contrat de prêt paraphé, daté et signé par le représentant habilité de l'emprunteur,

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.

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT
EMPRUNTEUR : UNICIL
PRETEUR : CAISSE D'EPARGNE CEPAC
CONTRAT N° : A292307O

EN VUE DU FINANCEMENT PARTIEL DE L'ACHAT EN VEFA DE
L'USUFRUIT DE 17 LOGEMENTS SOCIAUX ULS
OPERATION SAINT ROCH SITUEE
CHEMIN SAINT ROCH A OLLIOULES
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 SUIIT :

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 1 397 654 € contracté par UNICIL auprès de la Caisse d'Epargne CEPAC : contrat n° A292307O en date du 5 juin 2023.

Ce contrat de prêt est destiné à financer partiellement l'achat en Vefa de l'usufruit de 17 logements sociaux ULS, Opération Saint Roch, située Chemin Saint Roch à Ollioules.

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