

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 24 février 2026

**Garantie d'emprunts
destinée à financer la
construction de 7
logements PLS de
l'opération d'habitat
coopératif**

**COOPETOILE au sein
de la ZAC ETOILE (lot
C9-1)**

N° BC_2026_0017

Convocation du : 17 février 2026

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 19

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Antoine BLOUIN, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :

Jean-Paul BOSLAND, Denis MAIRE

Vu la programmation logement de la ZAC Etoile qui réserve le lot C9-1 pour un potentiel d'environ 20 logements d'habitat participatif ;

Vu le comité stratégique Etoile du 4 avril 2018 qui pose les fondements d'un projet d'habitat coopératif dans la ZAC Etoile ;

Vu l'appel à projet d'habitat coopératif publié le 7 janvier 2019 ;

Vu les conclusions du troisième Jury d'appel à projet du 10 novembre 2020 qui désigne le groupe CoopEtoile lauréat de l'appel à projet lancé par Annemasse Agglo ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2021_0013 en date du 3 février 2021 relative à la mise en œuvre d'une avance remboursable à destination du groupe COOPETOILE ;

Vu la délibération du Bureau communautaire n°BC_2025_0172 en date du 2 décembre 2025 relative à la validation du principe d'octroyer une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % des deux prêts PLS de l'opération COOPETOILE ;

Vu la convention de rachat par Haute Savoie Habitat en cas de difficultés avérées de la société coopérative d'habitants COOPETOILE ;

Contexte et genèse du projet

Le projet COOPETOILE s'inscrit dans une démarche innovante visant à développer un habitat coopératif sur le lot C9-1 de la ZAC Etoile. Ce modèle répond à des logiques d'intérêt général en impliquant les citoyens dans l'élaboration d'un immeuble collectif, tout en promouvant la mixité sociale et la solidarité par la création de logements abordables et pérennes. Le principe anti-spéculatif de l'habitat coopératif confère aux habitants, titulaires de parts, des droits d'usage sur un logement spécifique, tandis que la propriété du bien reste collective.

La démarche d'appel à projet lancée en 2019 a permis de sélectionner le groupe COOPETOILE, lauréat et bénéficiaire du lot.

L'opération prévoit une programmation en trois tiers sur un total de 20 logements, dont 6 logements libres, 7 logements en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) au titre du tiers abordable, et 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privés au titre du tiers social. Le permis de construire, a été accordé en mai 2025. L'opérateur MLT a été recruté pour porter le contrat de promotion immobilière. COOPETOILE a signé en décembre 2024 la promesse synallagmatique de vente avec l'aménageur, la cession du terrain étant conditionnée à l'obtention des prêts.

Le coût total de l'opération est estimé à environ 7 millions d'euros. COOPETOILE emprunte à hauteur d'environ 5 738 000 euros.

Etat actuel de l'accompagnement par Annemasse Agglo

Par délibération du 3 février 2021, Annemasse Agglo a accordé au groupe COOPETOILE une avance remboursable d'un montant total de 250 000 €. La convention d'objectifs précise les modalités de versements qui sont échelonnés suivant le calendrier de conception du projet. A date, Annemasse Agglo a déjà versé 200 000 € d'aide au titre de l'avance remboursable. Le remboursement interviendra après obtention du prêt par la Coopérative, et suivra le calendrier de facturation du constructeur.

Accord de prêts sous conditions

La Caisse d'épargne a formulé un accord de prêt à la COOPETOILE, sous réserve de la réalisation de conditions préalables. Les prêts accordés se répartissent comme suit :

- Un prêt PLS construction d'un montant de 1 737 278 €, avec une durée d'environ 600 mois (52 ans) et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 0,70 % ;
- Un prêt PLS foncier de 212 305 €, avec une durée d'environ 480 mois (42 ans) et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 0,70 % ;
- Un prêt PLI de 1 856 000 €, avec une durée de 300 mois et un taux d'intérêt fixe de 4,63 % ;
- Un prêt libre de 1 932 000 €, avec une durée de 300 mois et un taux d'intérêt fixe de 4,64 %.

Ces prêts sont soumis à un différé partiel d'amortissement de 24 mois pour les prêts PLS et PLI.

L'obtention des prêts est conditionnée à l'octroi d'une garantie d'emprunt à 50 % par Annemasse Agglo et 50% par la commune d'Ambilly pour les deux prêts PLS.

Conditions de la garantie accordée par Annemasse Agglo

Il est donc proposé qu'Annemasse Agglo accorde la garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement des deux prêts PLS d'un montant total de 1 949 583 €, contractés par COOPETOILE auprès de la Caisse d'Epargne.

La garantie d'Annemasse Agglo est accordée pour la durée totale des deux prêts dans les conditions suivantes :

- 50 % du montant total du prêt PLS construction, **soit une garantie accordée à hauteur de 868 639 €, sur environ 600 mois (52 ans),**
- 50 % du montant total du prêt PLS foncier, **soit une garantie accordée à hauteur de 106 152,5€, sur environ 480 mois (42 ans).**

Soit une garantie accordée sur un montant total de 974 791,5 € par Annemasse Agglo.

Spécificités juridiques et financières

COOPETOILE n'étant pas soumis au régime juridique de droit commun applicable au logement social public, les logements concernés relèvent de la catégorie des logements locatifs sociaux privés. À ce titre, ils ne bénéficient pas de la garantie de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

En conséquence, les personnes publiques (Annemasse Agglo et Ambilly) s'exposent à un niveau d'engagement plus élevé par rapport à une garantie d'emprunt classique pour le logement social public. En cas de difficultés financières de COOPETOILE, cette particularité doit être prise en compte par les personnes publiques.

Sécurisations de la garantie

A. Conditions de la convention de rachat des 7 logements PLS par l'OPH74

La Caisse d'Épargne a subordonné l'octroi des prêts à la signature d'une convention de garantie de rachat des 7 logements PLS par un bailleur social. L'OPH 74 a accepté de conclure cette convention, engageant son intervention en cas de défaillance financière de COOPETOILE.

Cette clause constitue une sécurité supplémentaire pour les personnes publiques garantes.

Le rachat s'effectuera à un prix de 3 000 €/m² de surface habitable, incluant : les annexes privatives (caves, balcons, terrasses), un stationnement en sous-sol par logement (sauf pour deux logements sans stationnement), les usages afférents à la copropriété, à l'exclusion des espaces réservés à COOPETOILE (salles communes, etc.).

Le montant total estimé du rachat pour les 7 logements PLS est d'environ 1 300 000 €.

La signature de cette convention (projet en annexe) est une condition préalable à l'octroi des garanties d'emprunt par Annemasse Agglo.

B. Ordre de mobilisation des garanties en cas de difficultés financières

Dans le cas où COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. Les garanties seront mobilisées dans l'ordre suivant :

- Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé en les utilisant pour couvrir les dettes,
- Utiliser ses fonds propres, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations,
- Émettre des actions ou des obligations afin de lever des fonds supplémentaires,
- Mobiliser la convention de rachat entre COOPETOILE et l'OPH 74 en cas de difficultés de paiement. Les fonds issus de ladite convention de rachat devront être prioritairement affectés au remboursement des annuités des prêts PLS.

C. Engagement des personnes publiques garantes

Les personnes publiques (Annemasse Agglo et Ambilly) interviendront en dernier ressort, après épuisement des recours précédents.

Cet ordre de priorité est établi en tenant compte des particularités du projet COOPETOILE, dans la limite des dispositions de l'article R. 431-58 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui dispose que la garantie PLS ne peut comporter aucune restriction ni réserve.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

D'ACCORDER la garantie d'emprunt selon les conditions des deux prêts PLS contractés auprès de la Caisse d'Epargne, dans la limite de 50 % du montant total des prêts PLS (soit un montant garanti à hauteur de 975 000 €),

D'APPROUVER les termes des deux projets de conventions joints en annexe de la présente délibération,

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer les deux conventions de garantie portant sur chacun des deux prêts PLS.

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET

Date de signature : 26/02/2026

Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN

Date de signature : 26/02/2026

Qualité : Agglo - Secrétaire Bureau Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Projet COOPETOILE – Prêt PLS construction

Entre :

ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION, sise 11, avenue Emile Zola à 74100 ANNEMASSE, représentée par son Président en exercice, Monsieur Gabriel DOUBLET, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du [...],

Ci-après dénommée « *ANNEMASSE AGGLO* »,

D'une part,

Et :

LA COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE, dont le siège social est situé 14, rue de Mon Idée à 74100 AMBILLY, représentée par sa Président, Madame Alice Cibois, dûment habilitée à cet effet par [...],

Ci-après dénommée « *LA COOPETOILE* »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet

Conformément aux dispositions des articles L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, ANNEMASSE AGGLO accorde sa garantie à la COOPETOILE, à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt PLS construction d'un montant total de 1 737 278 euros, que la COOPETOILE se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne, soit un montant garanti par Annemasse Agglo de 868 639 euros.

Ce prêt est destiné à financer la construction par la COOPETOILE de 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privé au sein d'un programme immobilier d'environ vingt logements en habitat participatif au sein de la ZAC Etoile.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Caractéristiques de chaque ligne du prêt	
Identifiant Ligne du Prêt	Prêt 1 PLS construction
Montant Ligne du Prêt	1 737 278€
Montant garanti par Annemasse Agglo	868 639€
Durée de la période	Environ 600 mois, soit 52 ans (hors différé d'amortissement)
Taux d'intérêt fixe (hors assurance)	Taux livret A +0.7%
Taux de la période	2.4%
TEG de la Ligne du Prêt	2.4% (TEG proportionnel annuel) 0.6% (TEG proportionnel période, périodicité trimestrielle)
Durée du différé d'amortissement	Différé partiel de 24 mois
Périodicité	Trimestrielle

La présente convention définit les droits et obligations de chacune des parties, de la date d'obtention des prêts à l'extinction de la dette contractée par la COOPETOILE.

Article 2 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est égale à la durée de la garantie octroyée, c'est-à-dire à la durée de remboursement complet et définitif des prêts garantis et, en cas de mise en jeu de la garantie, jusqu'à l'extinction de la créance de la COOPETOILE.

Dès le remboursement intégral par la COOPETOILE des prêts garantis, celle-ci en informera immédiatement ANNEMASSE AGGLO, par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention s'éteindra alors de plein droit.

Article 3 : Modifications tenant aux caractéristiques de l'emprunt ou à l'emprunteur

3.1 : Événements affectant l'emprunt garanti

La COOPETOILE est tenue d'informer ANNEMASSE AGGLO préalablement à tout réaménagement de la dette.

Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de la situation de la COOPETOILE et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

La COOPETOILE s'engage également à informer préalablement ANNEMASSE AGGLO en cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie d'un emprunt ou de renégociation de ses conditions.

3.2 : Événements affectant la COOPETOILE

La COOPETOILE devra informer ANNEMASSE AGGLO de tout événement de nature à compromettre le remboursement des emprunts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

La COOPETOILE est tenue d'informer préalablement ANNEMASSE AGGLO de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme repreneur et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et signature de la convention de garantie d'emprunt.

Article 4 : Mise en jeu de la garantie

4.1 : Somme garanties

La COOPETOILE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour honorer, en temps et heure, les échéances de remboursement des prêts souscrits.

Dans le cas où la COOPETOILE n'aurait pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par ANNEMASSE AGGLO et où elle ne disposerait pas des disponibilités suffisantes pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO effectuera ce règlement entre les mains des organismes prêteurs en ses lieu et place.

La garantie d'ANNEMASSE AGGLO est accordée pour la durée totale des prêts souscrits et jusqu'au complet remboursement de ceux-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, dans le respect des dispositions de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales.

4.2 : Défaillance de l'Emprunteur

La Collectivité peut être appelée en garantie en cas de défaillance de l'Emprunteur dans le paiement des échéances des Prêts, caractérisée par :

- un impayé persistant au-delà d'un délai de 30 jours suivant la date d'exigibilité ; et
- l'échec des mesures normales de recouvrement amiable mises en œuvre par le Prêteur.

4.3 : Procédure et pièces justificatives

L'appel en garantie est adressé à la Collectivité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et est accompagné :

- d'un état détaillé des sommes restant dues par l'Emprunteur (capital, intérêts, accessoires) ;
- d'un relevé des impayés et des relances adressées à l'Emprunteur ;
- d'un état des sûretés déjà réalisées et des sommes perçues à ce titre ;

Sous réserve de la complétude de ces informations, la Collectivité s'engage à régler au Prêteur, dans la limite de la quotité garantie, les sommes dues dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la demande.

4.4 : Ordre de mobilisation des garanties

Les parties conviennent que la Collectivité n'a vocation à intervenir qu'en dernier ressort, après mobilisation :

- des ressources propres de l'Emprunteur (fonds propres, parts épargne des associés, autres réserves disponibles) ;
- des provisions pour vacances et impayés, fixées à 2 % de la redevance totale perçue par la société
- de la Convention de rachat conclue par ailleurs avec Haute-Savoie Habitat, incluant la réalisation effective du rachat des 7 logements PLS par Haute-Savoie Habitat et l'affectation intégrale du produit de ce rachat au remboursement des Prêts.

Le CoopEtoile s'engage, lors de tout appel en garantie, à communiquer à la Collectivité les éléments justificatifs relatifs à la mise en œuvre de la Convention de rachat et à l'affectation du prix de rachat, sans que ces éléments puissent constituer des conditions de recevabilité de l'appel en garantie au sens de l'article R.431-58 CCH si ce texte est applicable.

Il est expressément stipulé que les dispositions du présent article organisent un ordre de mobilisation économique interne des garanties qui ne peut, en aucun cas, être opposé au Prêteur pour refuser ou différer le paiement des sommes dues au titre de la présente garantie lorsque celle-ci revêt, de par la loi ou les contrats de prêt, le caractère d'une garantie « sans restriction ni réserve ».

Article 5 : Remboursement des sommes avancées

Les sommes avancées -au titre de la présente convention- par ANNEMASSE AGGLO ont le caractère d'avances remboursables (indépendamment de la convention d'avance remboursable approuvée par délibération n° BC_2021_0171 du bureau communautaire) et devront lui être remboursées par la COOPETOILE.

La COOPETOILE s'engage à rembourser l'intégralité des sommes dues à ANNEMASSE AGGLO.

ANNEMASSE AGGLO sera en droit de demander à la COOPETOILE non seulement le remboursement des sommes versées, mais également le remboursement des éventuels frais engagés.

Ces avances ainsi que les frais liés devront être remboursés dès que la situation financière de la COOPETOILE le permettra, étant entendu que cette récupération ne pourra être exercée qu'autant qu'elle ne mettra pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO et la COOPETOILE établiront, d'un commun accord, un échéancier de remboursement. La COOPETOILE devra ouvrir dans ses écritures comptables un compte d'« Avances ANNEMASSE AGGLO » comportant, au crédit, le montant des versements effectués par ANNEMASSE AGGLO, majoré des éventuels frais engagés, et au débit, le montant des remboursements effectués par la COOPETOILE.

Le solde constituera la dette de la COOPETOILE vis à vis de d'ANNEMASSE AGGLO.

En tout état de cause, les avances consenties par ANNEMASSE AGGLO devront être remboursées par la COOPETOILE dès que celle-ci reviendra à meilleure fortune.

Article 6 : Sûretés

Dans le cas où la COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements et dans celui où l'examen annuel de sa comptabilité par ANNEMASSE AGGLO le rendrait nécessaire, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. À ce titre, CoopEtoile s'engage à :

- **Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé** en les utilisant pour couvrir les dettes.
- **Utiliser ses fonds propres**, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations.
- **Émettre des actions ou des obligations** afin de lever des fonds supplémentaires.

- **Vendre des logements** si nécessaire, en priorité ceux dont la cession permettrait de couvrir les dettes.

Par ailleurs, la **convention de rachat des logements avec Haute-Savoie Habitat** sera activée à la diligence de COOPETOILE en priorité pour rembourser les emprunts PLS (Prêt Locatif Social) en cas de difficultés de paiement et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5 .

Cette clause garantit qu'en cas de défaillance, les fonds issus de cette opération seront affectés en premier lieu au remboursement des prêts PLS et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5 .

Article 7 : Contrôle, suivi et audit

CoopEtoile s'engage à fournir annuellement à Annemasse Agglo un **rapport de suivi financier** établi par un expert-comptable, comprenant notamment :

- Un **bilan comptable** certifié,
- Un **compte de résultat** détaillé,
- Un **tableau de flux de trésorerie**,
- Toute autre information financière jugée nécessaire pour évaluer la solvabilité et la capacité de remboursement de la coopérative.

Ces documents seront transmis dans un délai de **trois mois** suivant la clôture de l'exercice comptable. Annemasse Agglo se réserve le droit de demander des éclaircissements ou des analyses complémentaires en cas de besoin.

Ils devront faire apparaître :

- les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu l'opération garantie ;
- l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu l'opération garantie, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien et de réparations, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître l'état détaillé :

- des frais généraux ;
- des créances diverses faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- des débiteurs divers.

Sur simple demande d'ANNEMASSE AGGLO, la COOPETOILE devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles.

La Collectivité peut par ailleurs, à tout moment pendant la durée de la garantie :

-demander à l’Emprunteur tout document utile sur la situation financière de CoopEtoile, l’exécution des Prêts et l’équilibre d’exploitation des logements PLS ;

-faire procéder, à ses frais, à un audit financier ou juridique de l’opération et des engagements contractuels (Prêts, Convention de rachat), lorsque les circonstances l’exigent ;

-demander au Prêteur des états périodiques des échéances payées et impayées, dans la limite du secret bancaire et des données protégées.

Ces dispositions visent à assurer une protection optimale pour Annemasse Agglo tout en permettant à CoopEtoile de maintenir la viabilité de son projet d’habitat coopératif.

Article 8 – Droit d’observateur de la Collectivité dans la gouvernance de l’Emprunteur

En contrepartie de la garantie d’emprunt accordée au titre des présentes, l’Emprunteur reconnaît à la Collectivité un droit d’information renforcé et un statut d’observateur au sein de ses instances de gouvernance, dans les conditions suivantes.

8.1 Qualité d’observateur sans voix délibérative

La Collectivité peut désigner un ou plusieurs représentant(s) habilité(s) à assister, en qualité d’observateur, sans voix délibérative, aux assemblées générales de l’Emprunteur.

8.2. Convocation et communication des documents

L’Emprunteur s’engage à convoquer la Collectivité, dans les mêmes délais et conditions que ses associés, aux assemblées générales appelées à connaître :

- des comptes annuels ;
- des décisions ayant une incidence significative sur l’équilibre économique de l’Opération ou sur les logements PLS garantis (modification des conventions, opérations sur le patrimoine, etc.).

Les convocations seront accompagnées de l’ordre du jour et des documents préparatoires (projets de résolutions, rapports, comptes et annexes) nécessaires à une information complète de la Collectivité sur les sujets inscrits à l’ordre du jour.

8.3.Étendue des prérogatives de l’observateur

Les représentants de la Collectivité peuvent, au cours des réunions auxquelles ils assistent :

- demander des précisions, formuler des observations et avis sur les points inscrits à l’ordre du jour ;
- solliciter la communication d’informations complémentaires utiles à l’appréciation des risques liés aux Prêts garantis et à l’équilibre de l’Opération.

Ces interventions ont un caractère strictement consultatif ; elles ne lient pas les organes de l’Emprunteur et ne portent pas atteinte à son autonomie de gestion.

8.4. Absence de pouvoir de gestion – Prévention de toute immixtion

Le droit d’observateur conféré à la Collectivité ne lui donne aucun droit de vote, aucun pouvoir de décision, de veto ou d’instruction à l’égard des organes de l’Emprunteur.

La Collectivité ne peut être regardée ni comme dirigeant de fait ni comme participant à la gestion de l'Emprunteur ; ce droit d'observateur s'exerce exclusivement dans une finalité d'information et de suivi, en lien avec la garantie d'emprunt consentie et l'exercice de ses compétences en matière de politique de l'habitat.

8.5. Confidentialité

La Collectivité et ses représentants s'engagent à conserver confidentielles les informations non publiques portées à leur connaissance dans ce cadre et à ne les utiliser qu'aux fins de suivi de la présente convention et de la politique d'habitat de la Collectivité.

8.6. Articulation avec les statuts de l'Emprunteur

L'Emprunteur confirme que ses statuts et son organisation interne permettent la présence de partenaires institutionnels en qualité consultative ou d'observateur, sans voix délibérative, et s'engage, le cas échéant, à prendre toute mesure interne utile pour assurer la pleine effectivité du présent droit d'observateur pendant toute la durée des Prêts garantis.

Article 9 – Conditions suspensives d'entrée en vigueur

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à la date de réalisation cumulative des conditions suivantes :

- signature des Prêts entre l'Emprunteur et le Prêteur, conformément aux caractéristiques énoncées à l'article 1 ;
- signature et entrée en vigueur de la Convention de rachat entre CoopEtoile et Haute-Savoie Habitat, couvrant le rachat des 7 logements PLS au prix et conditions figurant dans cette convention annexée ;
- production par l'Emprunteur des justificatifs des garanties et sûretés exigées par le Prêteur (hypothèque, le cas échéant autres sûretés) ;
- transmission à la Collectivité de la Convention de rachat signée, des contrats de prêt, du plan de financement de l'Opération et des statuts à jour de CoopEtoile.

À défaut de réalisation de ces conditions dans un délai de [12] mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci deviendra caduque de plein droit, sauf prorogation expresse convenue entre les parties et autorisée par délibération de l'organe délibérant de la Collectivité.

Article 10 : Frais

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la COOPETOILE.

Article 11 : Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions de la présente convention ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

Les parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Article 12 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification et la notification de tous actes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Article 14 : Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal compétent.

Article 15: Annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Convention de rachat signée,
- Contrat de prêt
- Plan de financement de l'Opération
- Statuts à jour de CoopEtoile

Établi en deux exemplaires originaux,

Fait à ANNEMASSE, le [...]

**Le REPRESENTANT
de la COOPETOILE (74)**

**Le Président d'Annemasse Agglo
Gabriel DOUBLET**

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Projet COOPETOILE – Prêt PLS foncier

Entre :

ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION, sise 11, avenue Emile Zola à 74100 ANNEMASSE, représentée par son Président en exercice, Monsieur Gabriel DOUBLET, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil communautaire du [...],

Ci-après dénommée « *ANNEMASSE AGGLO* »,

D'une part,

Et :

LA COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE, dont le siège social est situé 14, rue de Mon Idée à 74100 AMBILLY, représentée par sa Président, Madame Alice Cibois, dûment habilitée à cet effet par [...],

Ci-après dénommée « *LA COOPETOILE* »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet

Conformément aux dispositions des articles L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, ANNEMASSE AGGLO accorde sa garantie à la COOPETOILE, à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt PLS foncier d'un montant total de 212 305 euros, que la COOPETOILE se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne, soit un montant garanti par Annemasse Agglo de 106 152.5 euros.

Ce prêt est destiné à financer l'achat du foncier par la COOPETOILE pour la construction de 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privé au sein d'un programme immobilier d'environ vingt logements en habitat participatif au sein de la ZAC Etoile.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Caractéristiques de chaque ligne du prêt	
Identifiant Ligne du Prêt	Prêt 2 PLS foncier
Montant Ligne du Prêt	212 305€
Montant garanti par Annemasse Agglo	106 152.5€
Durée de la période	Environ 480 mois (soit 42 ans)
Taux d'intérêt fixe (hors assurance)	taux Livret A + 0,70%
Taux de la période	2.4%
TEG de la Ligne du Prêt	2.4% (TEG proportionnel annuel) 0.6% (TEG proportionnel période, périodicité trimestrielle)
Durée du différé d'amortissement	Différé partiel de 24 mois
Périodicité	trimestrielle

La présente convention définit les droits et obligations de chacune des parties, de la date d'obtention des prêts à l'extinction de la dette contractée par la COOPETOILE.

Article 2 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est égale à la durée de la garantie octroyée, c'est-à-dire à la durée de remboursement complet et définitif des prêts garantis et, en cas de mise en jeu de la garantie, jusqu'à l'extinction de la créance de la COOPETOILE.

Dès le remboursement intégral par la COOPETOILE des prêts garantis, celle-ci en informera immédiatement ANNEMASSE AGGLO, par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention s'éteindra alors de plein droit.

Article 3 : Modifications tenant aux caractéristiques de l'emprunt ou à l'emprunteur

3.1 : Événements affectant l'emprunt garanti

La COOPETOILE est tenue d'informer ANNEMASSE AGGLO préalablement à tout réaménagement de la dette.

Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de la situation de la COOPETOILE et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

La COOPETOILE s'engage également à informer préalablement ANNEMASSE AGGLO en cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie d'un emprunt ou de renégociation de ses conditions.

3.2 : Événements affectant la COOPETOILE

La COOPETOILE devra informer ANNEMASSE AGGLO de tout événement de nature à compromettre le remboursement des emprunts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

La COOPETOILE est tenue d'informer préalablement ANNEMASSE AGGLO de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme repreneur et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et signature de la convention de garantie d'emprunt.

Article 4 : Mise en jeu de la garantie

4.1 : Somme garanties

La COOPETOILE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour honorer, en temps et heure, les échéances de remboursement des prêts souscrits.

Dans le cas où la COOPETOILE n'aurait pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par ANNEMASSE AGGLO et où elle ne disposerait pas des disponibilités suffisantes pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO effectuera ce règlement entre les mains des organismes prêteurs en ses lieu et place.

La garantie d'ANNEMASSE AGGLO est accordée pour la durée totale des prêts souscrits et jusqu'au complet remboursement de ceux-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, dans le respect des dispositions de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales.

4.2 : Défaillance de l'Emprunteur

La Collectivité peut être appelée en garantie en cas de défaillance de l'Emprunteur dans le paiement des échéances des Prêts, caractérisée par :

- un impayé persistant au-delà d'un délai de 30 jours suivant la date d'exigibilité ; et
- l'échec des mesures normales de recouvrement amiable mises en œuvre par le Prêteur.

4.3 : Procédure et pièces justificatives

L'appel en garantie est adressé à la Collectivité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et est accompagné :

- d'un état détaillé des sommes restant dues par l'Emprunteur (capital, intérêts, accessoires) ;
- d'un relevé des impayés et des relances adressées à l'Emprunteur ;
- d'un état des sûretés déjà réalisées et des sommes perçues à ce titre ;

Sous réserve de la complétude de ces informations, la Collectivité s'engage à régler au Prêteur, dans la limite de la quotité garantie, les sommes dues dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la demande.

4.4 : Ordre de mobilisation des garanties

Les parties conviennent que la Collectivité n'a vocation à intervenir qu'en dernier ressort, après mobilisation :

- des ressources propres de l'Emprunteur (fonds propres, parts épargne des associés, autres réserves disponibles) ;
- des provisions pour vacances et impayés, fixées à 2 % de la redevance totale perçue par la société;
- de la Convention de rachat conclue par ailleurs avec Haute-Savoie Habitat, incluant la réalisation effective du rachat des 7 logements PLS par Haute-Savoie Habitat et l'affectation intégrale du produit de ce rachat au remboursement des Prêts.

Le Prêteur s'engage, lors de tout appel en garantie, à communiquer à la Collectivité les éléments justificatifs relatifs à la mise en œuvre de la Convention de rachat et à l'affectation du prix de rachat, sans que ces éléments puissent constituer des conditions de recevabilité de l'appel en garantie au sens de l'article R.431-58 CCH si ce texte est applicable.

Il est expressément stipulé que les dispositions du présent article organisent un ordre de mobilisation économique interne des garanties qui ne peut, en aucun cas, être opposé au Prêteur

pour refuser ou différer le paiement des sommes dues au titre de la présente garantie lorsque celle-ci revêt, de par la loi ou les contrats de prêt, le caractère d'une garantie « sans restriction ni réserve ».

Article 5 : Remboursement des sommes avancées

Les sommes avancées par ANNEMASSE AGGLO – au titre de la présente convention- ont le caractère d'avances remboursables (indépendamment de la convention d'avance remboursable approuvée par délibération n° BC_2021_0171 du bureau communautaire) et devront lui être remboursées par la COOPETOILE.

La COOPETOILE s'engage à rembourser l'intégralité des sommes dues à ANNEMASSE AGGLO.

ANNEMASSE AGGLO sera en droit de demander à la COOPETOILE non seulement le remboursement des sommes versées, mais également le remboursement des éventuels frais engagés.

Ces avances ainsi que les frais liés devront être remboursés dès que la situation financière de la COOPETOILE le permettra, étant entendu que cette récupération ne pourra être exercée qu'autant qu'elle ne mettra pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO et la COOPETOILE établiront, d'un commun accord, un échéancier de remboursement. La COOPETOILE devra ouvrir dans ses écritures comptables un compte d'« *Avances ANNEMASSE AGGLO* » comportant, au crédit, le montant des versements effectués par ANNEMASSE AGGLO, majoré des éventuels frais engagés, et au débit, le montant des remboursements effectués par la COOPETOILE.

Le solde constituera la dette de la COOPETOILE vis à vis de d'ANNEMASSE AGGLO.

En tout état de cause, les avances consenties par ANNEMASSE AGGLO devront être remboursées par la COOPETOILE dès que celle-ci reviendra à meilleure fortune.

Article 6 : Sûretés

Dans le cas où la COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements et dans celui où l'examen annuel de sa comptabilité par ANNEMASSE AGGLO le rendrait nécessaire, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. À ce titre, CoopEtoile s'engage à :

- **Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé** en les utilisant pour couvrir les dettes.
- **Utiliser ses fonds propres**, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en, dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations.
- **Émettre des actions ou des obligations** afin de lever des fonds supplémentaires.
- **Vendre des logements** si nécessaire, en priorité ceux dont la cession permettrait de couvrir les dettes.

Par ailleurs, la **convention de rachat des logements avec Haute-Savoie Habitat** sera activée à la diligence de COOPETOILE en priorité pour rembourser les emprunts PLS (Prêt Locatif Social)

en cas de difficultés de paiement et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5.

Cette clause garantit qu'en cas de défaillance, les fonds issus de cette opération seront affectés en premier lieu au remboursement des prêts PLS et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5.

Article 7 : Contrôle, suivi et audit

CoopEtoile s'engage à fournir annuellement à Annemasse Agglo un **rapport de suivi financier** établi par un expert-comptable, comprenant notamment :

- Un **bilan comptable** certifié,
- Un **compte de résultat** détaillé,
- Un **tableau de flux de trésorerie**,
- Toute autre information financière jugée nécessaire pour évaluer la solvabilité et la capacité de remboursement de la coopérative.

Ces documents seront transmis dans un délai de **trois mois** suivant la clôture de l'exercice comptable. Annemasse Agglo se réserve le droit de demander des éclaircissements ou des analyses complémentaires en cas de besoin.

Ils devront faire apparaître :

- les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu l'opération garantie ;
- l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu l'opération garantie, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien et de réparations, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître l'état détaillé :

- des frais généraux ;
- des créances diverses faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- des débiteurs divers.

Sur simple demande d'ANNEMASSE AGGLO, la COOPETOILE devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles.

La Collectivité peut par ailleurs, à tout moment pendant la durée de la garantie :

-demander à l'Emprunteur tout document utile sur la situation financière de CoopEtoile, l'exécution des Prêts et l'équilibre d'exploitation des logements PLS ;

-faire procéder, à ses frais, à un audit financier ou juridique de l'opération et des engagements contractuels (Prêts, Convention de rachat), lorsque les circonstances l'exigent ;

-demander au Prêteur des états périodiques des échéances payées et impayées, dans la limite du secret bancaire et des données protégées.

Ces dispositions visent à assurer une protection optimale pour Annemasse Agglo tout en permettant à CoopEtoile de maintenir la viabilité de son projet d'habitat coopératif.

Article 8 – Droit d'observateur de la Collectivité dans la gouvernance de l'Emprunteur

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée au titre des présentes, l'Emprunteur reconnaît à la Collectivité un droit d'information renforcé et un statut d'observateur au sein de ses instances de gouvernance, dans les conditions suivantes.

8.1 Qualité d'observateur sans voix délibérative

La Collectivité peut désigner un ou plusieurs représentant(s) habilité(s) à assister, en qualité d'observateur, sans voix délibérative, aux assemblées générales de l'Emprunteur.

8.2. Convocation et communication des documents

L'Emprunteur s'engage à convoquer la Collectivité, dans les mêmes délais et conditions que ses associés, aux assemblées générales appelées à connaître :

- des comptes annuels ;
- des décisions ayant une incidence significative sur l'équilibre économique de l'Opération ou sur les logements PLS garantis (modification des conventions, opérations sur le patrimoine, etc.).

Les convocations seront accompagnées de l'ordre du jour et des documents préparatoires (projets de résolutions, rapports, comptes et annexes) nécessaires à une information complète de la Collectivité sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

8.3. Étendue des prérogatives de l'observateur

Les représentants de la Collectivité peuvent, au cours des réunions auxquelles ils assistent :

- demander des précisions, formuler des observations et avis sur les points inscrits à l'ordre du jour ;
- solliciter la communication d'informations complémentaires utiles à l'appréciation des risques liés aux Prêts garantis et à l'équilibre de l'Opération.

Ces interventions ont un caractère strictement consultatif ; elles ne lient pas les organes de l'Emprunteur et ne portent pas atteinte à son autonomie de gestion.

8.4. Absence de pouvoir de gestion – Prévention de toute immixtion

Le droit d'observateur conféré à la Collectivité ne lui donne aucun droit de vote, aucun pouvoir de décision, de veto ou d'instruction à l'égard des organes de l'Emprunteur.

La Collectivité ne peut être regardée ni comme dirigeant de fait ni comme participant à la gestion de l'Emprunteur ; ce droit d'observateur s'exerce exclusivement dans une finalité d'information et de suivi, en lien avec la garantie d'emprunt consentie et l'exercice de ses compétences en matière de politique de l'habitat.

8.5. Confidentialité

La Collectivité et ses représentants s'engagent à conserver confidentielles les informations non publiques portées à leur connaissance dans ce cadre et à ne les utiliser qu'aux fins de suivi de la présente convention et de la politique d'habitat de la Collectivité.

8.6. Articulation avec les statuts de l'Emprunteur

L'Emprunteur confirme que ses statuts et son organisation interne permettent la présence de partenaires institutionnels en qualité consultative ou d'observateur, sans voix délibérative, et s'engage, le cas échéant, à prendre toute mesure interne utile pour assurer la pleine effectivité du présent droit d'observateur pendant toute la durée des Prêts garantis.

Article 9 – Conditions suspensives d'entrée en vigueur

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à la date de réalisation cumulative des conditions suivantes :

-signature des Prêts entre l'Emprunteur et le Prêteur, conformément aux caractéristiques énoncées à l'article 1 ;

-signature et entrée en vigueur de la Convention de rachat entre CoopEtoile et Haute-Savoie Habitat, couvrant le rachat des 7 logements PLS au prix et conditions figurant dans cette convention annexée ;

-production par l'Emprunteur des justificatifs des garanties et sûretés exigées par le Prêteur (hypothèque, le cas échéant autres sûretés) ;

-transmission à la Collectivité de la Convention de rachat signée, des contrats de prêt, du plan de financement de l'Opération et des statuts à jour de CoopEtoile.

À défaut de réalisation de ces conditions dans un délai de [12] mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci deviendra caduque de plein droit, sauf prorogation expresse convenue entre les parties et autorisée par délibération de l'organe délibérant de la Collectivité.

Article 10 : Frais

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la COOPETOILE.

Article 11 : Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions de la présente convention ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

Les parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Article 12 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification et la notification de tous actes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Article 14 : Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal compétent.

Article 15: Annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Convention de rachat signée,
- Contrat de prêt
- Plan de financement de l'Opération
- Statuts à jour de CoopÉtoile

Établi en deux exemplaires originaux,

Fait à ANNEMASSE, le [...]

**Le REPRESENTANT
de la COOPETOILE (74)**

**Le Président d'Annemasse Agglo
Gabriel DOUBLET**

PRET LOCATIF SOCIAL

Crédit n° XXXX

Compte domiciliataire n° XXXX

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

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES – CERA (Caisse d'épargne Rhône Alpes), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 000 euros, dont le siège social est situé 116, Cours Lafayette – BP 3276 – 69404 LYON cedex 03, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 384 006 029, Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 004 760, et titulaire de l'identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE – SIRET 493 455 042), représentée par **indiquer le nom, prénom et fonction** dûment habilité(e),

Désignée ci-après le « **Prêteur** »

[Nature/Forme juridique] COOP ETOILE sis **[Adresse du siège]**, immatriculé(e) au RCS de **[Ville]** sous le numéro **[n° SIREN]** au capital social de **[XXXX]** euros, représenté(e) par **[Prénom] [Nom]** en sa qualité de **[●]** dûment habilité(e) à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

Désigné(e) ci-après l'« **Emprunteur** »

Et **COMMUNE D'AMBILLY**

Représenté(e) par M. **X**

agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire de l'assemblée délibérante

Caution à hauteur de **XX** % du montant du prêt.

Et **ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION**

Représenté(e) par M. **X**

agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire de l'assemblée délibérante

Caution à hauteur de **XX** % du montant du prêt.

Désigné(es) ci-après la « **Collectivité Garante** » même **en cas de pluralité de collectivités garantes**

Le contrat de prêt est constitué des présentes conditions particulières, conditions générales, et annexes formant un tout indissociable (le « Contrat »).

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

CONDITIONS PARTICULIERES

Objet du prêt : Financement partiel de la construction de 7 logements locatifs sociaux (avec annexes) situés à AMBILLY (74100)		
Montant : 1 737 278 €	Durée totale maximale : 52 ans	Commission de mise en place : 547 € Commission d'instruction (reversée à la Caisse des Dépôts et Consignations) : 521,18 € Frais de garantie estimés : 240 € à parfaire ou diminuer le cas échéant
<p style="text-align: center;">Taux d'intérêt révisable</p> <p>Taux d'intérêt actuariel annuel initial : 2.40% (soit taux de rémunération du Livret A + 0,70% l'an)</p> <p>Indice de référence : Taux de rémunération du Livret A</p> <p>Taux initial de l'Indice de référence : 1,70% (Taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du Contrat)</p> <p>Révision du taux : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A (cf. article « Taux d'intérêt du Prêt »)</p>	<p style="text-align: center;">Charges (échéances) :</p> <p>Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt</p> <p>Périodicité : trimestrielle</p> <p style="text-align: center;">Amortissement du capital</p> <p style="text-align: center;">Amortissement progressif fixé</p> <p>(cf. article « Détermination des charges et modalités de leur révision »)</p>	<p style="text-align: center;">Taux effectif global : X%</p> <p style="text-align: center;">Taux de période : X%</p> <p style="text-align: center;">Durée de la période : trimestrielle</p> <p>(cf. article « Taux effectif global »)</p>
Période de réalisation - Mise à disposition des fonds		
<p><u>Durée minimum</u> : 3 mois</p> <p><u>Durée maximum</u> : 24 mois Point de départ : date de signature du Contrat par le Prêteur</p> <p><u>1^{ère} échéance</u> : le 10 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 « Période de réalisation »).</p>		
Période d'amortissement		
<p><u>Durée</u> : 50 ans</p> <p><u>Point de départ</u> : le 10 du mois suivant la fin de la période de mise à disposition des fonds ou, au plus tard, au terme de la durée maximum de la période de mise à disposition des fonds indiquée ci-dessus.</p> <p><u>1^{ère} échéance</u> : le 10 du 3^{ème} mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus (cf. article « Période d'amortissement »).</p>		
Garantie(s) :		
<p>Caution(s) solidaire(s) prise(s) par acte séparé, de COMMUNE D'AMBILLY à hauteur de 50% des sommes dues au titre du prêt et de ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION à hauteur de 50% des sommes dues au titre du prêt (cf. article « Garanties »).</p>		
Délai de signature par l'Emprunteur : le X au plus tard (cf. article « Délai de régularisation »).		

DISPOSITION(S) PARTICULIERE(S)**CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)**

Préalablement à l'entrée en vigueur du prêt l'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur les documents suivants :

- Justifier l'apport de 1425 K€ constitué au préalable
- Justifier obtention du prêt CARSAT de 229 K€ et de la subvention AMI de 44 k€
- Justifier l'engagement de reprise ou garantie de rachat de l'immobilier par un bailleur social de premier rang

Le prêt entrera en vigueur à la date de réalisation de la /des condition(s) suspensive(s) stipulée(s) au seul bénéfice du Prêteur et consistant en la remise au Prêteur au plus tard le JJ/MM//AAAA d'un exemplaire original du Contrat paraphé et signé par l'Emprunteur.

A défaut, le prêt sera nul et non avenue.

L'Emprunteur déclare qu'il est régulièrement constitué, qu'il peut valablement conclure le Contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature et, s'il y a lieu, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisées dans les formes légales et/ou statutaires requises.

L'Emprunteur déclare avoir pris connaissance, lu et compris la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article « Protection des données à caractère personnel » des conditions générales.

CONDITIONS GENERALES

Il est convenu ce qui suit :

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 DEPARTEMENT de HAUTE-SAVOIE en date du 27/12/2024 délivrée à l'Emprunteur, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de X Euros (X Euros) dont les principales caractéristiques et l'objet sont indiqués dans les conditions particulières (le « Prêt »).

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. Cette période prendra fin le dernier jour du mois au cours duquel interviendra le dernier débloqué de fonds et au plus tard au terme de la durée maximale de ladite période,
- une période d'amortissement dont la durée est indiquée dans les conditions particulières.

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

CONDITIONS FINANCIERES

Taux d'intérêt du Prêt

Le taux de rémunération des Livrets A est publié au Journal Officiel en application du dernier arrêté en vigueur relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée.

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.

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.

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

Jour ouvré TARGET désigne un jour quelconque où T2 est ouvert au règlement de paiements en euros.

T2 désigne le système de paiement T2 anciennement dénommé Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel) qui utilise une plate-forme unique partagée (single shared platform) et qui a été lancé le 19 novembre 2007.

Détermination des charges et modalités de leur révision

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 « Taux d'intérêts du Prêt ».

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.

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-dessus. 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.

Disparition des modalités de révision du taux d'intérêt

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

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

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

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

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

Mode de paiement - Prélèvement – Compensation

L'Emprunteur autorise le Prêteur à prélever sur le compte ouvert à son nom et désigné aux conditions particulières du Contrat, le montant des frais, des intérêts intercalaires, des primes d'assurance (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur proposé par le Prêteur), des échéances de remboursement et plus généralement de toutes sommes exigibles au titre du Contrat, et ce, dès la conclusion du Contrat et pendant toute sa durée.

En cas de prélèvements SEPA, lorsque le compte de prélèvement n'est pas ouvert dans les livres du Prêteur, le tableau d'amortissement fera office de notification des prélèvements. En tout état de cause, l'Emprunteur accepte de recevoir la notification de prélèvement, par tous moyens appropriés, le cas échéant sous forme électronique (tableau d'amortissement, échéancier, lettres, avis d'échéances, factures...), trois (3) jours au plus tard avant la date du (des) prélèvement(s).

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

L'Emprunteur s'engage à ce que son compte de prélèvement présente un solde suffisant. 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 serait redevable, à un titre quelconque, au titre du Contrat, 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.

L'Emprunteur s'interdit expressément d'opérer compensation entre une somme quelconque due par lui au titre du Contrat et toute créance qu'il pourrait détenir à l'encontre du Prêteur à quelque titre que ce soit, sauf accord préalable du Prêteur.

REALISATION DU PRET

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, ni lui être opposée, le cas échéant, par l'Emprunteur, la/les cautions.

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 « Mode de paiement-Prélèvement-Compensation » 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 Prêt devra représenter plus de 50% du coût de l'opération ou de la partie de l'opération financée par le 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 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.

Délai de réalisation

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

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

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

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

GARANTIES

Dans le cadre du Contrat, la garantie consiste en Caution Solidaire de la **COMMUNE D'AMBILLY** à hauteur de 50% du montant du prêt et **d'ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION** à hauteur de 50% du montant du prêt.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global (TEG) 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 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 du Livret A indiqué aux conditions particulières, demeure fixe sur toute la durée de la période de réalisation et qu'à ce taux de rémunération du Livret A est ajoutée la marge énoncée aux conditions particulières,
- qu'après la période de réalisation, le taux de rémunération du Livret A indiqué aux conditions particulières, demeure fixe sur toute la durée du Prêt et qu'à ce taux de rémunération du Livret A est ajoutée la marge énoncée aux conditions particulières,

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 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la 2ème décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la 2ème décimale est augmentée de 1.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Conditions de remboursement anticipé

Remboursement anticipé volontaire

L'Emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation, à une date d'échéance, en tout ou par tractions 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.

Remboursement anticipé obligatoire

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

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

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) de l'article « Remboursement anticipé obligatoire », 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) de l'article « Remboursement anticipé obligatoire », 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.

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 €.

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.

DÉCLARATIONS DE L'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 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 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.

OBLIGATIONS DE L'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.

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 Contrat. Il devra justifier de cette affectation à première demande du Prêteur notifiée par le 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 « Délai de réalisation »,
- Exécuter et continuer les travaux conformément aux plans, devis, études ou marchés, titres de propriété ou conventions en vigueur, aux règles de l'art, aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation, aux documents d'urbanisme et aux prescriptions de voiries, le tout sans que ni le Prêteur, ni le Prêteur puisse encourir aucune responsabilité à cet égard,
- Informer le Prêteur de toute interruption de travaux supérieure à deux (2) mois,
- Permettre la constatation de l'état d'avancement des travaux et de l'état des biens financés par toute personne désignée par le Prêteur à toute époque et aux frais de l'Emprunteur,
- Ne consentir aucune sûreté réelle sur les biens financés à l'exception de celle qui pourrait être prise par le ou les garants en contrepartie de la garantie accordée pour le 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 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 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.

Obligations générales

A rédiger

OBLIGATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PRET LOCATIF SOCIAL

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 (C.C.H.), l'Emprunteur doit régulariser avec l'État une convention portant sur les logements financés par le Prêt.

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

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 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 loués en application des articles L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 631-12 du C.C.H. et des logements foyers tels que définis aux articles R. 832.20 et R. 832.21 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 (4) 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.

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.

ASSURANCE

Assurance Multirisques

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 biens financés par le Prêt contre tous les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, chute de la foudre, tempête, chute d'aéronef, attentat et catastrophes naturelles et, de manière générale, contre tous les risques habituellement couverts par les assurances pour les biens comparables. Les biens devront être assurés à la valeur de reconstruction à neuf.

Assurance-construction

La construction des biens, objet du Prêt, est soumise au régime de responsabilité des articles 1792 s. du Code civil et au régime d'assurance dans le domaine de la construction prévu par les articles L. 241-1 s. et L.242-1 s. du Code des assurances.

Assurance de responsabilité obligatoire

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

Assurance de dommages obligatoire (non applicable pour les personnes morales de droit public)

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

Dispositions communes

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

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

En cas de sinistre couvert par les polices susvisées ou l'une d'elles, l'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.

EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Indépendamment des causes légales de déchéance du terme, le Crédit sera résilié et les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles en capital, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, quinze (15) jours après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse et aucun autre versement de fonds ne pourra être sollicité par l'Emprunteur, dans l'un quelconque des 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 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 Contrat 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 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 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 (2) mois,
- non achèvement des travaux de construction ou d'amélioration dans les deux (2) ans de la signature du Contrat,
- 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 Contrat,
- annulation ou remise en cause des garanties accordées pour sûretés du Prêt,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

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 (5) premiers alinéas ci-dessus. Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du Prêt en vigueur à la période considérée et l'Emprunteur versera une indemnité égale à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés,
- soit ne pas exiger ce remboursement. Dans ce cas, les sommes échues et non payées produiront des intérêts de retard au taux du Prêt en vigueur à la période considérée affecté d'une majoration de trois cents (300) points de base. Cette majoration s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'Emprunteur ait repris le cours normal de ses échéances. Cette disposition ne pourra nuire à l'exigibilité anticipée du Prêt et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés dès lors qu'ils sont dus pour une année entière conformément à la législation en vigueur.

IMPUTATION DES PAIEMENTS

De convention expresse entre les Parties, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel sera imputé dans l'ordre suivant : sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis sur les commissions, puis sur les intérêts conventionnels et enfin sur le principal.

FRAIS – IMPOTS ET TAXES

L'Emprunteur s'oblige à payer tous les impôts, taxes, commissions, frais, accessoires, droits et honoraires, présents et futurs, afférents au Contrat ou qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment ceux exposés pour la constitution, le renouvellement, la conservation ou la réévaluation des garanties, ainsi que ceux liés à l'information des cautions s'il y a lieu, ceux susceptibles d'être dus au titre de toute modification qui serait apportée au Contrat, et ceux qu'entraînera l'exécution du Prêt.

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.

L'Emprunteur autorise que ces sommes soient débitées du compte de prélèvement du prêt.

NOTIFICATIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans le Contrat, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du 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 :

Pour le Prêteur : Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Rhône Alpes- Middle Office Crédits Pros et Economie locale

Adresse : ALPES CITY

14 Rue Léon Sestier

ZAC Bouchayer Viallet

38 000 GRENOBLE

A l'attention de : XXXXX

Courriel : cera-b-middle-office-credits-ecolocale@cera.caisse-epargne.fr

Télécopie : 04.76.28.35.31

Téléphone : 04.76.28.35.45

Pour l'Emprunteur: COOP ETOILE

Adresse :

A l'attention de :

Courriel :

Télécopie :

Téléphone :

Pour la Collectivité Garante : COMMUNE D AMBILLY

Adresse :

A l'attention de :

Pour la Collectivité Garante : ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION

Adresse :

A l'attention de :

MOBILISATION – CESSION - TRANSFERT DES DROITS

Le Prêteur se réserve la faculté de librement mobiliser, apporter ou céder, notamment à un organisme de titrisation, la créance résultant du prêt selon toute modalité légale ou réglementaire en vigueur, et d'en sous-traiter le recouvrement. L'Emprunteur donne par les présentes son accord à toute cession ou transfert par le Prêteur de tout ou partie de ses droits et obligations au titre du contrat, notamment à toute banque ou établissement 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.

CIRCONSTANCES NOUVELLES

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 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, 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 ;
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.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du 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.

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/rhone-alpes/votre-banque/reglementation/protection-de-vos-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.

MODIFICATIONS IMPOSEES PAR DES TEXTES LEGISLATIFS OU REGLEMENTAIRES

Les modifications de tout ou partie du Contrat, qui seraient rendues nécessaires par des dispositions législatives ou réglementaires, seront applicables dès leur date d'entrée en vigueur, sans préavis ni information préalable.

SECRET PROFESSIONNEL

Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément aux dispositions du Code monétaire et financier en vigueur.

Cependant, le secret est levé en vertu de dispositions légales, réglementaires ou de conventions conclues par la France à des fins fiscales, notamment à l'égard de l'administration fiscale et des douanes, de la Banque de France (Fichier des Incidents de remboursement de Crédit aux Particuliers par exemple), des organismes de sécurité sociale, de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, de l'Autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale, ainsi que dans le cadre d'une procédure civile ou lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.

Le Prêteur peut partager avec les personnes ci-après visées avec lesquelles il négocie, conclue ou exécute notamment les opérations ci-après énoncées des informations confidentielles concernant l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle dès lors que ces informations sont nécessaires à celles-ci, ce que l'Emprunteur/la Caution éventuelle accepte expressément :

- avec les entreprises qui assurent la mise en place ou la gestion d'un produit ou d'un service souscrit par l'Emprunteur/la Collectivité Garante éventuelle aux seules fins d'exécution des obligations contractuelles vis-à-vis du Prêteur et de l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle et plus généralement avec des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles ;
- avec les entreprises qui assurent ou garantissent les crédits (entreprises d'assurances, sociétés de caution mutuelle, par exemple) ;
- avec les entreprises qui octroient des crédits à ses clients ;
- avec des entreprises de recouvrement ;
- des entités appartenant au même groupe que le Prêteur (BPCE, Banques Populaires / Caisses d'Epargne, BPCE Assurances, et plus généralement toute autre entité du Groupe BPCE), pour l'étude ou l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle;
- des entreprises tierces en cas de cession 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, victime d'une fraude ou d'une tentative de fraude, autorise expressément le Prêteur à communiquer aux autorités judiciaires et policières son nom, son adresse, ainsi que son identifiant et plus généralement toute information nécessaire à la dénonciation de faits constitutifs d'un délit et ce, afin d'apporter son concours à la justice dans le cadre de la lutte contre la fraude.

Il est précisé que les informations visées ci-dessus couvertes par le secret professionnel sont communiquées aux autorités judiciaires et policières dans le cadre étroit d'une enquête, elle-même couverte par le secret visé à l'article 11 du Code de procédure pénale.

L'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle autorise(nt) expressément et dès à présent le Prêteur à communiquer et partager les données le concernant ainsi que leurs mises à jour :

- à BPCE S.A. agissant en qualité d'organe central du Groupe BPCE pour l'exercice des compétences prévues par le Code monétaire et financier afin que celui-ci puisse satisfaire aux différentes missions qui lui sont dévolues, au bénéfice du Prêteur et du Groupe, notamment en matière de déclarations prudentielles auprès de toute autorité de régulation compétente ;
- à toute entité du Groupe BPCE en vue de la présentation à l'Emprunteur des produits ou services gérés par ces entités ;
- aux entités du Groupe BPCE avec lesquelles l'Emprunteur est ou entre en relation contractuelle aux fins d'actualisation des données collectées par ces entités, y compris des informations relatives à son statut fiscal ;
- aux entités du Groupe BPCE en cas de mise en commun de moyens techniques, notamment informatiques ainsi que de gestion de gouvernance des données, pour le compte du Prêteur. A cet effet, les informations personnelles concernant l'Emprunteur couvertes par le secret bancaire pourront être pseudonymisées à des fins de recherches et de création de modèle statistique ;
- aux partenaires du Prêteur, pour permettre à l'Emprunteur de bénéficier des avantages du partenariat auquel il adhère, le cas échéant, et ce dans le cadre exclusif des accords de partenariat ;
- aux sous-traitants et prestataires pour les seuls besoins des prestations à réaliser pour le Prêteur et notamment la fourniture des produits bancaires et financiers ou la réalisation d'enquêtes ou de statistiques,
- à tout établissement de crédit intervenant au titre d'un cofinancement avec le Prêteur, en qualité de prêteur ou d'agent des sûretés.

L'Emprunteur autorise expressément le Prêteur à transmettre aux entités du Groupe BPCE auprès desquelles il a souscrit des produits ou services les informations actualisées sur son état civil, sa situation familiale, patrimoniale et financière, le fonctionnement de son Prêt ainsi que la note qui lui est attribuée pour l'application de la réglementation bancaire, afin de permettre l'étude de son dossier, l'utilisation des produits ou services souscrits, ou de leur recouvrement.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE ENTRE EMPRUNTEURS ET SUCESSEURS

L'Emprunteur peut donner, sous sa responsabilité, à toute personne, appelée le mandataire, un mandat pour réaliser des opérations à distance sur tout ou partie du Prêt, dans le cadre du contrat EDI et/ou de banque à distance conclu par l'Emprunteur avec le Prêteur.

Etant précisé que les opérations à distance réalisées par le mandataire engageront solidairement et indivisiblement l'Emprunteur.

En cas de pluralité d'emprunteurs, toute demande ou pièce relative à l'exécution du Contrat, notamment tous reçus, ordres de virement, appels de fonds, pourront être signés par l'un quelconque des mandataires de l'Emprunteur dès lors que ce dernier

leur a conféré, sous sa responsabilité, tout pouvoir et consentement à cet effet, de sorte que la signature d'un mandataire engagera l'Emprunteur solidairement et indivisiblement.

Le Prêt étant réputé indivisible, il y aura solidarité et indivisibilité entre les successeurs de l'Emprunteur (notamment les héritiers ou ayants droit).

Cette solidarité et cette indivisibilité auront effet sur le paiement de la dette, tant en principal qu'en intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires. Ainsi, la créance de paiement et de remboursement résultant du Prêt pourra être réclamée à chacun des successeurs de l'Emprunteur.

Les stipulations susmentionnées ne s'appliquent pas aux sociétés de capitaux et associations.

OBLIGATIONS DECLARATIVES DAC 6

Tout intermédiaire intervenant dans le cadre d'un dispositif transfrontière au titre de DAC 6 ("DAC 6" désignant (i) la Directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la Directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (ii) l'Ordonnance N° 2019-1068 du 21 octobre 2019 relative à l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (iii) les dispositions des articles 1649 AD, 1649 AE et 1649 AH du Code général des impôts (sans que cette liste soit limitative) et (iv) tout(e) loi, décret, instruction ou réglementation qui viendrait préciser la mise en œuvre ou modifier les dits textes) impliquant l'Emprunteur se conformera aux obligations déclaratives auxquelles il est soumis, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord exprès de l'Emprunteur.

A défaut d'accord écrit de l'Emprunteur autorisant l'intermédiaire concerné à remplir ses obligations déclaratives au titre de DAC 6, l'Emprunteur est informé que chaque intermédiaire concerné devra notifier, si la situation l'exige, à tout autre intermédiaire connu et participant à ce même dispositif, de l'obligation déclarative qui lui incombe. En l'absence d'autre intermédiaire, l'intermédiaire concerné devra adresser à l'Emprunteur la notification d'obligation déclarative lui incombant et lui transmettra les informations nécessaires et connues par lui pour lui permettre de respecter ses obligations déclaratives. Dans ce dernier cas, l'obligation déclarative DAC 6 incombe alors uniquement à l'Emprunteur.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires prévues par le Code monétaire et financier (Livre V, Titre VI, Chapitre premier, partie législative et partie réglementaire), 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. 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...).

A cette fin, l'Emprunteur s'engage à fournir, à première demande, au Prêteur, ces informations et les justificatifs afférents. A défaut de les fournir ou en cas de fourniture d'informations erronées par l'Emprunteur, le Prêteur pourra être conduit, en vertu des dispositions légales et réglementaires précitées, à résilier les conventions conclues avec l'Emprunteur.

Le Prêteur est également tenu d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des Personnes Politiquement Exposées (PPE) définies aux articles L. 561-10 1° et R. 561-18 du Code monétaire et financier et par les dispositions de l'arrêté ministériel du 17 mars 2023 fixant en application dudit article R. 561-18, la liste des fonctions françaises concernées, ou à l'égard de ses clients personnes morales dont les bénéficiaires effectifs seraient dans cette situation. A ce titre, le Prêteur peut procéder, selon le cas, à un recueil d'informations auprès de l'Emprunteur et/ou auprès de sources externes.

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage à fournir, à première demande, au Prêteur, toute information et justificatif nécessaire, en cas d'opération(s) qui apparaîtrait(ont) au Prêteur comme particulièrement complexe(s) ou d'un montant inhabituellement élevé ou dépourvue(s) de justification économique ou d'objet licite.

A défaut de les fournir ou en cas de fourniture d'informations erronées par l'Emprunteur, celui-ci est informé que le Prêteur se réserve la possibilité de ne pas exécuter l'opération ou de mettre un terme à l'opération et qu'elle pourra être conduite, en vertu des dispositions légales et réglementaires précitées, à résilier les conventions conclues avec l'Emprunteur.

L'Emprunteur est informé que le Prêteur est 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 ou, qui pourraient être liées au financement du terrorisme. Ces obligations portent également sur les tentatives d'opérations. Ladite déclaration à la Cellule de Renseignement Financier est réalisée en application des dispositions des articles L. 561-15 et L. 561-18 du Code Monétaire et Financier.

L'Emprunteur est informé que les pouvoirs publics peuvent exiger du Prêteur qu'il n'exécute pas une opération demandée ou initiée par l'Emprunteur, en application des dispositions de l'article L. 561-24 du Code Monétaire et Financier.

Pour la mise en œuvre de ces obligations et pendant toute la durée du Crédit, l'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du Contrat :

- à respecter l'ensemble des obligations légales et réglementaires nationales relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ainsi que les législations 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 Contrat dans des opérations qui contreviendraient aux obligations 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 ainsi que de toute modification relative à de ses représentants légaux, actionnaires ou bénéficiaires effectifs ainsi que de toute modification relative à ses représentants légaux, actionnaires ou bénéficiaires effectifs ;
- à lui communiquer à sa demande et 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 Contrat pourra être prononcée.

L'Emprunteur est informé que le Prêteur est tenu de conserver, pendant cinq (5) ans à compter de la résiliation des conventions conclues avec l'Emprunteur, l'ensemble des informations et documents le concernant, sans préjudice de l'obligation de conservation d'informations et documents le concernant pour d'autres produits et services fournis par le Prêteur, en application des dispositions de l'article L. 561-12 du Code Monétaire et Financier.

RESPECT DES SANCTIONS NATIONALES ET INTERNATIONALES

Le Prêteur est 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 dans lequel 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 Contrat.

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 ou envoyé des fonds en provenance ou à destination 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.

L'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du 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 Contrat ;
- 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 ;

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 Contrat pourra être prononcée.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LE TRAFIC D'INFLUENCE

Le Prêteur est tenu, dans le cadre de ses obligations légales et réglementaires (en particulier issues de la loi n° 2016-1691 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 ;
- les interactions avec des agents publics ou des Personnes Politiquement Exposées (PPE) définies à l'article R. 561-18 du aux articles L. 561-10 1° et R. 561-18 du Code monétaire et financier et par les dispositions de l'arrêté ministériel du 17 mars 2023 fixant en application dudit article R. 561-18, la liste des fonctions françaises concernées ;
- les aspects financiers en jeu et les devises traitées ;
- le pays et l'objet des opérations financées.

L'Emprunteur s'engage en conséquence :

- à permettre au Prêteur de satisfaire aux obligations réglementaires mentionnées ci-dessus visées, notamment en lui apportant toutes les informations nécessaires, spontanément ou à la demande du Prêteur ;
- à ne pas effectuer d'opération(s) visant ou liée(s) 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 et qui serai(en)t financée(s) par le Prêt ;

- à ne pas proposer ou offrir de cadeaux, invitations ou autres avantages à un saiaie du Prêteur afin d'obtenir un avantage indu relatif à l'octroi du Prêt, à ses conditions de remboursement et/ou au fonctionnement de ses comptes ouverts dans les livres du Prêteur.

RECLAMATIONS - MEDIATION

En cas de difficultés concernant le Prêt, l'Emprunteur peut obtenir du Prêteur, toutes les informations souhaitées, formuler auprès de lui toute réclamation et/ou saisir par écrit le « Département relations clientèle » du Prêteur qui s'efforce de trouver avec lui une solution, y compris si la réponse ou solution qui lui a été apportée ne lui convient pas.

L'Emprunteur trouvera les coordonnées du service en charge des réclamations dans les brochures tarifaires du Prêteur ainsi que sur son site internet, dans la rubrique « Contact » ou en saisissant « Réclamation » dans le moteur de recherche.

Le Prêteur s'engage à accuser réception de la réclamation de l'Emprunteur sous dix (10) Jours Ouvrables à compter de sa date d'envoi, sauf si une réponse peut être apportée dans ce délai. Si une analyse plus approfondie de son dossier est nécessaire, le Prêteur s'engage à lui apporter une réponse dans un délai qui ne pourra excéder deux (2) mois (à compter de la date d'envoi de sa réclamation).

Pour les besoins de ce paragraphe, un Jour Ouvrable s'entend d'un jour quelconque de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés.

DEMARCHAGE BANCAIRE ET FINANCIER

Lorsqu'un acte de démarchage précède la conclusion du Crédit, ce dernier peut, sous réserve de la demande préalable en ce sens par l'Emprunteur, recevoir un commencement d'exécution avant l'expiration du délai de rétractation.

En tout état de cause, les opérations effectuées au titre du Prêt à l'initiative de l'Emprunteur vaudront accord de sa part sur un commencement d'exécution. Le commencement d'exécution ne prive pas l'Emprunteur du droit de rétractation.

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

Ce délai commence à courir à compter du jour où l'Emprunteur notifie au Prêteur sa volonté de se rétracter.

Le modèle de courrier suivant peut être utilisé : « Je soussigné (Nom, prénom), demeurant à (Adresse), déclare renoncer au contrat (Références du contrat) que j'ai souscrit le, auprès de la Caisse d'Épargne et de prévoyance de Rhône Alpes.

Fait à (Lieu) le (Date) et signature ».

A compter du jour suivant la mise à disposition des fonds à l'Emprunteur et en cas de rétractation, l'Emprunteur rembourse au Prêteur le capital versé et paye les intérêts cumulés sur ce capital depuis la date à laquelle le Prêt lui a été versé jusqu'à la date à laquelle le capital est remboursé, sans retard indu et au plus tard trente (30) jours calendaires révolus après avoir envoyé la notification de la rétractation au Prêteur.

Il est précisé que la réglementation relative au démarchage bancaire et financier ne s'applique pas aux personnes morales dont les données financières ou les effectifs dépassent les seuils suivants (Article D. 341-1 du Code monétaire et financier) :

- cinq (5) millions d'euros pour le total de bilan ;
- cinq (5) millions d'euros pour le chiffre d'affaires ou à défaut pour le montant des recettes ;
- cinq (5) millions d'euros pour le montant des actifs gérés ;
- cinquante (50) personnes pour les effectifs annuels moyens.

Ces seuils ne sont pas cumulatifs. Ils sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou à défaut des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes.

EXERCICE DES DROITS – NON-RENONCIATION

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

Le fait pour le Prêteur ou l'Emprunteur de ne pas exercer ou de tarder à exercer l'un de ses droits, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation à ce droit.

NULLITE PARTIELLE

Au cas où une stipulation du contrat 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.

ABSENCE D'IMPREVISION

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

DÉLAI DE RÉGULARISATION

Dans le cas où le 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 avenue par la seule échéance de ce terme.

LANGUE ET DROIT APPLICABLES – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat est conclu en langue française.

L'Emprunteur et les cautions éventuelles acceptent expressément l'usage de la langue française durant leurs relations précontractuelles et contractuelles.

Le Contrat est soumis au droit français.

En cas de contestation pouvant naître du Contrat, il est expressément fait attribution de compétence au Tribunal dans le ressort duquel est situé le siège social du Prêteur. Cette stipulation n'est applicable que si l'Emprunteur a la qualité de commerçant.

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.

<p>A Grenoble, le [Date d'édition]</p> <p>Signature du Prêteur</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>	<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de l'Emprunteur</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>
---	--

--	--

<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de la Collectivité Garante</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>	<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de la Collectivité Garante</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>
---	---

TABLEAU D'AMORTISSEMENT EN EUROS, établi à titre indicatif

INSERER ICI LE TA

PROJET

PRET LOCATIF SOCIAL

Crédit n° XXXX

Compte domiciliataire n° XXXX

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

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES – CERA (Caisse d'épargne Rhône Alpes), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 000 euros, dont le siège social est situé 116, Cours Lafayette – BP 3276 – 69404 LYON cedex 03, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 384 006 029, Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 004 760, et titulaire de l'identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE – SIRET 493 455 042), représentée par **indiquer le nom, prénom et fonction** dûment habilité(e),

Désignée ci-après le « **Prêteur** »

[Nature/Forme juridique] COOP ETOILE sis **[Adresse du siège]**, immatriculé(e) au RCS de **[Ville]** sous le numéro **[n° SIREN]** au capital social de **[XXXX]** euros, représenté(e) par **[Prénom] [Nom]** en sa qualité de **[●]** dûment habilité(e) à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

Désigné(e) ci-après l'« **Emprunteur** »

Et **COMMUNE D'AMBILLY**

Représenté(e) par M. **X**

agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire de l'assemblée délibérante

Caution à hauteur de **XX** % du montant du prêt.

Et **ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION**

Représenté(e) par M. **X**

agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire de l'assemblée délibérante

Caution à hauteur de **XX** % du montant du prêt.

Désigné(es) ci-après la « **Collectivité Garante** » même **en cas de pluralité de collectivités garantes**

Le contrat de prêt est constitué des présentes conditions particulières, conditions générales, et annexes formant un tout indissociable (le « Contrat »).

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

CONDITIONS PARTICULIERES

Objet du prêt : Financement partiel de l'acquisition du terrain suivie de la construction de 7 logements locatifs sociaux (avec annexes) situés à AMBILLY (74100)

<p>Montant : 212 305 €</p>	<p>Durée totale maximale : 42 ans</p>	<p>Commission de mise en place : 1 389 €</p> <p>Commission d'instruction (reversée à la Caisse des Dépôts et Consignations) : 63,69 €</p> <p>Frais de garantie estimés : 240 € à parfaire ou diminuer le cas échéant</p>
<p>Taux d'intérêt révisable</p> <p>Taux d'intérêt actuariel annuel initial : 2.40%</p> <p>(soit taux de rémunération du Livret A + 0,70% l'an)</p> <p>Indice de référence : Taux de rémunération du Livret A</p> <p>Taux initial de l'Indice de référence : 1,70%</p> <p>(Taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du Contrat)</p> <p>Révision du taux : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A</p> <p>(cf. article « Taux d'intérêt du Prêt »)</p>	<p>Charges (échéances) :</p> <p>Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt</p> <p>Périodicité : trimestrielle</p> <p>Amortissement du capital</p> <p>Amortissement progressif fixé</p> <p>(cf. article « Détermination des charges et modalités de leur révision »)</p>	<p>Taux effectif global : X%</p> <p>Taux de période : X%</p> <p>Durée de la période : trimestrielle</p> <p>(cf. article « Taux effectif global »)</p>
<p align="center">Période de réalisation - Mise à disposition des fonds</p> <p><u>Durée minimum</u> : 3 mois</p> <p><u>Durée maximum</u> : 24 mois Point de départ : date de signature du Contrat par le Prêteur</p> <p><u>1^{ère} échéance</u> : le 10 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 « Période de réalisation »).</p>		
<p align="center">Période d'amortissement</p> <p><u>Durée</u> : 40 ans</p> <p><u>Point de départ</u> : le 10 du mois suivant la fin de la période de mise à disposition des fonds ou, au plus tard, au terme de la durée maximum de la période de mise à disposition des fonds indiquée ci-dessus.</p> <p><u>1^{ère} échéance</u> : le 10 du 3^{ème} mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus (cf. article « Période d'amortissement »).</p>		
<p>Garantie(s) :</p> <p>Cautions solidaire(s) prise(s) par acte séparé, de COMMUNE D'AMBILLY à hauteur de 50% des sommes dues au titre du prêt et de ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION à hauteur de 50% des sommes dues au titre du prêt (cf. article « Garanties »).</p>		
<p>Délai de signature par l'Emprunteur : le X au plus tard (cf. article « Délai de régularisation »).</p>		

DISPOSITION(S) PARTICULIERE(S)

CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)

Préalablement à l'entrée en vigueur du prêt l'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur les documents suivants :

- Justifier l'apport de 1425 K€ constitué au préalable
- Justifier obtention du prêt CARSAT de 229 K€ et de la subvention AMI de 44 k€
- Justifier l'engagement de reprise ou garantie de rachat de l'immobilier par un bailleur social de premier rang

Le prêt entrera en vigueur à la date de réalisation de la /des condition(s) suspensive(s) stipulée(s) au seul bénéfice du Prêteur et consistant en la remise au Prêteur au plus tard le JJ/MM//AAAA d'un exemplaire original du Contrat paraphé et signé par l'Emprunteur.

A défaut, le prêt sera nul et non avenue.

L'Emprunteur déclare qu'il est régulièrement constitué, qu'il peut valablement conclure le Contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature et, s'il y a lieu, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisées dans les formes légales et/ou statutaires requises.

L'Emprunteur déclare avoir pris connaissance, lu et compris la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article « Protection des données à caractère personnel » des conditions générales.

CONDITIONS GENERALES

Il est convenu ce qui suit :

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 DEPARTEMENT de HAUTE-SAVOIE en date du 27/12/2024 délivrée à l'Emprunteur, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de X Euros (X Euros) dont les principales caractéristiques et l'objet sont indiqués dans les conditions particulières (le « Prêt »).

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. Cette période prendra fin le dernier jour du mois au cours duquel interviendra le dernier débloqué de fonds et au plus tard au terme de la durée maximale de ladite période,
- une période d'amortissement dont la durée est indiquée dans les conditions particulières.

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

CONDITIONS FINANCIERES

Taux d'intérêt du Prêt

Le taux de rémunération des Livrets A est publié au Journal Officiel en application du dernier arrêté en vigueur relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée.

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.

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.

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

Jour ouvré TARGET désigne un jour quelconque où T2 est ouvert au règlement de paiements en euros.

T2 désigne le système de paiement T2 anciennement dénommé Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer (système de transfert express automatisé transeuropéen à règlement brut en temps réel) qui utilise une plate-forme unique partagée (single shared platform) et qui a été lancé le 19 novembre 2007.

Détermination des charges et modalités de leur révision

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 « Taux d'intérêts du Prêt ».

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.

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.

Disparition des modalités de révision du taux d'intérêt

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

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

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

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

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

Mode de paiement - Prélèvement – Compensation

L'Emprunteur autorise le Prêteur à prélever sur le compte ouvert à son nom et désigné aux conditions particulières du Contrat, le montant des frais, des intérêts intercalaires, des primes d'assurance (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur proposé par le Prêteur), des échéances de remboursement et plus généralement de toutes sommes exigibles au titre du Contrat, et ce, dès la conclusion du Contrat et pendant toute sa durée.

En cas de prélèvements SEPA, lorsque le compte de prélèvement n'est pas ouvert dans les livres du Prêteur, le tableau d'amortissement fera office de notification des prélèvements. En tout état de cause, l'Emprunteur accepte de recevoir la notification de prélèvement, par tous moyens appropriés, le cas échéant sous forme électronique (tableau d'amortissement, échéancier, lettres, avis d'échéances, factures...), trois (3) jours au plus tard avant la date du (des) prélèvement(s).

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

L'Emprunteur s'engage à ce que son compte de prélèvement présente un solde suffisant. 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 serait redevable, à un titre quelconque, au titre du Contrat, 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.

L'Emprunteur s'interdit expressément d'opérer compensation entre une somme quelconque due par lui au titre du Contrat et toute créance qu'il pourrait détenir à l'encontre du Prêteur à quelque titre que ce soit, sauf accord préalable du Prêteur.

REALISATION DU PRET

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, ni lui être opposée, le cas échéant, par l'Emprunteur, la/les cautions.

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 « Mode de paiement-Prélèvement-Compensation » 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 Prêt devra représenter plus de 50% du coût de l'opération ou de la partie de l'opération financée par le 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 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.

Délai de réalisation

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

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

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

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

GARANTIES

Dans le cadre du Contrat, la garantie consiste en Caution Solidaire de la **COMMUNE D'AMBILLY** à hauteur de 50% du montant du prêt et **d'ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION** à hauteur de 50% du montant du prêt.

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global (TEG) 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 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 du Livret A indiqué aux conditions particulières, demeure fixe sur toute la durée de la période de réalisation et qu'à ce taux de rémunération du Livret A est ajoutée la marge énoncée aux conditions particulières,
- qu'après la période de réalisation, le taux de rémunération du Livret A indiqué aux conditions particulières, demeure fixe sur toute la durée du Prêt et qu'à ce taux de rémunération du Livret A est ajoutée la marge énoncée aux conditions particulières,

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 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la 2ème décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la 2ème décimale est augmentée de 1.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Conditions de remboursement anticipé

Remboursement anticipé volontaire

L'Emprunteur aura la faculté de se libérer par anticipation, à une date d'échéance, en tout ou par tractions 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.

Remboursement anticipé obligatoire

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

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

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) de l'article « Remboursement anticipé obligatoire », 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) de l'article « Remboursement anticipé obligatoire », 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.

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 €.

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.

DÉCLARATIONS DE L'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 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 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.

OBLIGATIONS DE L'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.

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 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 « Délai de réalisation »,
- 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 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 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 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.

Obligations générales

A rédiger

OBLIGATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PRET LOCATIF SOCIAL

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 (C.C.H.), l'Emprunteur doit régulariser avec l'État une convention portant sur les logements financés par le Prêt.

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

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 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 loués en application des articles L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 631-12 du C.C.H. et des logements foyers tels que définis aux articles R. 832.20 et R. 832.21 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 (4) 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.

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.

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.

EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Indépendamment des causes légales de déchéance du terme, le Crédit sera résilié et les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles en capital, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, quinze (15) jours après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse et aucun autre versement de fonds ne pourra être sollicité par l'Emprunteur, dans l'un quelconque des 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 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 Contrat 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 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 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 (2) mois,
- non achèvement des travaux de construction ou d'amélioration dans les deux (2) ans de la signature du Contrat,
- 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 Contrat,
- annulation ou remise en cause des garanties accordées pour sûretés du Prêt,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

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 (5) premiers alinéas ci-dessus. Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du Prêt en vigueur à la période considérée et l'Emprunteur versera une indemnité égale à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés,

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

Les intérêts seront capitalisés dès lors qu'ils sont dus pour une année entière conformément à la législation en vigueur.

IMPUTATION DES PAIEMENTS

De convention expresse entre les Parties, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel sera imputé dans l'ordre suivant : sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis sur les commissions, puis sur les intérêts conventionnels et enfin sur le principal.

FRAIS – IMPOTS ET TAXES

L'Emprunteur s'oblige à payer tous les impôts, taxes, commissions, frais, accessoires, droits et honoraires, présents et futurs, afférents au Contrat ou qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment ceux exposés pour la constitution, le renouvellement, la conservation ou la réévaluation des garanties, ainsi que ceux liés à l'information des cautions s'il y a lieu, ceux susceptibles d'être dus au titre de toute modification qui serait apportée au Contrat, et ceux qu'entraînera l'exécution du Prêt.

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.

L'Emprunteur autorise que ces sommes soient débitées du compte de prélèvement du prêt.

NOTIFICATIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans le Contrat, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du 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 :

Pour le Prêteur : Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes- Middle Office Crédits Pros et Economie locale

Adresse : ALPES CITY

14 Rue Léon Sestier

ZAC Bouchayer Viallet

38 000 GRENOBLE

A l'attention de : XXXXX

Courriel : cera-b-middle-office-credits-ecolocale@cera.caisse-epargne.fr

Télécopie : 04.76.28.35.31

Téléphone : 04.76.28.35.45

Pour l'Emprunteur: XXXXXXXX

Adresse :

A l'attention de :

Courriel :

Télécopie :

Téléphone :

Pour la Collectivité Garante : COMMUNE D AMBILLY

Adresse :

A l'attention de :

Pour la Collectivité Garante : ANNEMASSE VOIRON AGGLOMERATION

Adresse :

A l'attention de :

MOBILISATION – CESSION - TRANSFERT DES DROITS

Le Prêteur se réserve la faculté de librement mobiliser, apporter ou céder, notamment à un organisme de titrisation, la créance résultant du prêt selon toute modalité légale ou réglementaire en vigueur, et d'en sous-traiter le recouvrement. L'Emprunteur donne par les présentes son accord à toute cession ou transfert par le Prêteur de tout ou partie de ses droits et obligations au titre du contrat, notamment à toute banque ou établissement 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.

CIRCONSTANCES NOUVELLES

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 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, 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 ;
- 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.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du 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.

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/rhone-alpes/votre-banque/reglementation/protection-de-vos-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.

MODIFICATIONS IMPOSEES PAR DES TEXTES LEGISLATIFS OU REGLEMENTAIRES

Les modifications de tout ou partie du Contrat, qui seraient rendues nécessaires par des dispositions législatives ou réglementaires, seront applicables dès leur date d'entrée en vigueur, sans préavis ni information préalable.

SECRET PROFESSIONNEL

Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément aux dispositions du Code monétaire et financier en vigueur.

Cependant, le secret est levé en vertu de dispositions légales, réglementaires ou de conventions conclues par la France à des fins fiscales, notamment à l'égard de l'administration fiscale et des douanes, de la Banque de France (Fichier des Incidents de remboursement de Crédit aux Particuliers par exemple), des organismes de sécurité sociale, de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, de l'Autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale, ainsi que dans le cadre d'une procédure civile ou lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.

Le Prêteur peut partager avec les personnes ci-après visées avec lesquelles il négocie, conclue ou exécute notamment les opérations ci-après énoncées des informations confidentielles concernant l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle dès lors que ces informations sont nécessaires à celles-ci, ce que l'Emprunteur/la Caution éventuelle accepte expressément :

- avec les entreprises qui assurent la mise en place ou la gestion d'un produit ou d'un service souscrit par l'Emprunteur/la Collectivité Garante éventuelle aux seules fins d'exécution des obligations contractuelles vis-à-vis du Prêteur et de l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle et plus généralement avec des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles ;
- avec les entreprises qui assurent ou garantissent les crédits (entreprises d'assurances, sociétés de caution mutuelle, par exemple) ;
- avec les entreprises qui octroient des crédits à ses clients ;
- avec des entreprises de recouvrement ;
- des entités appartenant au même groupe que le Prêteur (BPCE, Banques Populaires / Caisses d'Épargne, BPCE Assurances, et plus généralement toute autre entité du Groupe BPCE), pour l'étude ou l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant l'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle;
- des entreprises tierces en cas de cession 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, victime d'une fraude ou d'une tentative de fraude, autorise expressément le Prêteur à communiquer aux autorités judiciaires et policières son nom, son adresse, ainsi que son identifiant et plus généralement toute information nécessaire à la dénonciation de faits constitutifs d'un délit et ce, afin d'apporter son concours à la justice dans le cadre de la lutte contre la fraude.

Il est précisé que les informations visées ci-dessus couvertes par le secret professionnel sont communiquées aux autorités judiciaires et policières dans le cadre étroit d'une enquête, elle-même couverte par le secret visé à l'article 11 du Code de procédure pénale.

L'Emprunteur/ la Collectivité Garante éventuelle autorise(nt) expressément et dès à présent le Prêteur à communiquer et partager les données le concernant ainsi que leurs mises à jour :

- à BPCE S.A. agissant en qualité d'organe central du Groupe BPCE pour l'exercice des compétences prévues par le Code monétaire et financier afin que celui-ci puisse satisfaire aux différentes missions qui lui sont dévolues, au bénéfice du Prêteur et du Groupe, notamment en matière de déclarations prudentielles auprès de toute autorité de régulation compétente ;
- à toute entité du Groupe BPCE en vue de la présentation à l'Emprunteur des produits ou services gérés par ces entités ;

- aux entités du Groupe BPCE avec lesquelles l'Emprunteur est ou entre en relation contractuelle aux fins d'actualisation des données collectées par ces entités, y compris des informations relatives à son statut fiscal ;
- aux entités du Groupe BPCE en cas de mise en commun de moyens techniques, notamment informatiques ainsi que de gestion de gouvernance des données, pour le compte du Prêteur. A cet effet, les informations personnelles concernant l'Emprunteur couvertes par le secret bancaire pourront être pseudonymisées à des fins de recherches et de création de modèle statistique ;
- aux partenaires du Prêteur, pour permettre à l'Emprunteur de bénéficier des avantages du partenariat auquel il adhère, le cas échéant, et ce dans le cadre exclusif des accords de partenariat ;
- aux sous-traitants et prestataires pour les seuls besoins des prestations à réaliser pour le Prêteur et notamment la fourniture des produits bancaires et financiers ou la réalisation d'enquêtes ou de statistiques,
- à tout établissement de crédit intervenant au titre d'un cofinancement avec le Prêteur, en qualité de prêteur ou d'agent des sûretés.

L'Emprunteur autorise expressément le Prêteur à transmettre aux entités du Groupe BPCE auprès desquelles il a souscrit des produits ou services les informations actualisées sur son état civil, sa situation familiale, patrimoniale et financière, le fonctionnement de son Prêt ainsi que la note qui lui est attribuée pour l'application de la réglementation bancaire, afin de permettre l'étude de son dossier, l'utilisation des produits ou services souscrits, ou de leur recouvrement.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE ENTRE EMPRUNTEURS ET SUCESSEURS

L'Emprunteur peut donner, sous sa responsabilité, à toute personne, appelée le mandataire, un mandat pour réaliser des opérations à distance sur tout ou partie du Prêt, dans le cadre du contrat EDI et/ou de banque à distance conclu par l'Emprunteur avec le Prêteur.

Etant précisé que les opérations à distance réalisées par le mandataire engageront solidairement et indivisiblement l'Emprunteur.

En cas de pluralité d'emprunteurs, toute demande ou pièce relative à l'exécution du Contrat, notamment tous reçus, ordres de virement, appels de fonds, pourront être signés par l'un quelconque des mandataires de l'Emprunteur dès lors que ce dernier

leur a conféré, sous sa responsabilité, tout pouvoir et consentement à cet effet, de sorte que la signature d'un mandataire engagera l'Emprunteur solidairement et indivisiblement.

Le Prêt étant réputé indivisible, il y aura solidarité et indivisibilité entre les successeurs de l'Emprunteur (notamment les héritiers ou ayants droit).

Cette solidarité et cette indivisibilité auront effet sur le paiement de la dette, tant en principal qu'en intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires. Ainsi, la créance de paiement et de remboursement résultant du Prêt pourra être réclamée à chacun des successeurs de l'Emprunteur.

Les stipulations susmentionnées ne s'appliquent pas aux sociétés de capitaux et associations.

OBLIGATIONS DECLARATIVES DAC 6

Tout intermédiaire intervenant dans le cadre d'un dispositif transfrontière au titre de DAC 6 ("DAC 6" désignant (i) la Directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la Directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (ii) l'Ordonnance N° 2019-1068 du 21 octobre 2019 relative à l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (iii) les dispositions des articles 1649 AD, 1649 AE et 1649 AH du Code général des impôts (sans que cette liste soit limitative) et (iv) tout(e) loi, décret, instruction ou réglementation qui viendrait préciser la mise en œuvre ou modifier les dits textes) impliquant l'Emprunteur se conformera aux obligations déclaratives auxquelles il est soumis, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord exprès de l'Emprunteur.

A défaut d'accord écrit de l'Emprunteur autorisant l'intermédiaire concerné à remplir ses obligations déclaratives au titre de DAC 6, l'Emprunteur est informé que chaque intermédiaire concerné devra notifier, si la situation l'exige, à tout autre intermédiaire connu et participant à ce même dispositif, de l'obligation déclarative qui lui incombe. En l'absence d'autre intermédiaire, l'intermédiaire concerné devra adresser à l'Emprunteur la notification d'obligation déclarative

lui incombant et lui transmettra les informations nécessaires et connues par lui pour lui permettre de respecter ses obligations déclaratives. Dans ce dernier cas, l'obligation déclarative DAC 6 incombe alors uniquement à l'Emprunteur.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

En application des dispositions légales et réglementaires prévues par le Code monétaire et financier (Livre V, Titre VI, Chapitre premier, partie législative et partie réglementaire), 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. 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...).

A cette fin, l'Emprunteur s'engage à fournir, à première demande, au Prêteur, ces informations et les justificatifs afférents. A défaut de les fournir ou en cas de fourniture d'informations erronées par l'Emprunteur, le Prêteur pourra être conduit, en vertu des dispositions légales et réglementaires précitées, à résilier les conventions conclues avec l'Emprunteur.

Le Prêteur est également tenu d'appliquer des mesures de vigilance complémentaires à l'égard des Personnes Politiquement Exposées (PPE) définies aux articles L. 561-10 1° et R. 561-18 du Code monétaire et financier et par les dispositions de l'arrêté ministériel du 17 mars 2023 fixant en application dudit article R. 561-18, la liste des fonctions françaises concernées, ou à l'égard de ses clients personnes morales dont les bénéficiaires effectifs seraient dans cette situation. A ce titre, le Prêteur peut procéder, selon le cas, à un recueil d'informations auprès de l'Emprunteur et/ou auprès de sources externes.

Par ailleurs, l'Emprunteur s'engage à fournir, à première demande, au Prêteur, toute information et justificatif nécessaire, en cas d'opération(s) qui apparaîtrait(ont) au Prêteur comme particulièrement complexe(s) ou d'un montant inhabituellement élevé ou dépourvue(s) de justification économique ou d'objet licite.

A défaut de les fournir ou en cas de fourniture d'informations erronées par l'Emprunteur, celui-ci est informé que le Prêteur se réserve la possibilité de ne pas exécuter l'opération ou de mettre un terme à l'opération et qu'elle pourra être conduite, en vertu des dispositions légales et réglementaires précitées, à résilier les conventions conclues avec l'Emprunteur.

L'Emprunteur est informé que le Prêteur est 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 ou, qui pourraient être liées au financement du terrorisme. Ces obligations portent également sur les tentatives d'opérations. Ladite déclaration à la Cellule de Renseignement Financier est réalisée en application des dispositions des articles L. 561-15 et L. 561-18 du Code Monétaire et Financier.

L'Emprunteur est informé que les pouvoirs publics peuvent exiger du Prêteur qu'il n'exécute pas une opération demandée ou initiée par l'Emprunteur, en application des dispositions de l'article L. 561-24 du Code Monétaire et Financier.

Pour la mise en œuvre de ces obligations et pendant toute la durée du Crédit, l'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du Contrat :

- à respecter l'ensemble des obligations légales et réglementaires nationales relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ainsi que les législations 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 Contrat dans des opérations qui contreviendraient aux obligations 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 ainsi que de toute modification relative à de ses représentants légaux, actionnaires ou bénéficiaires effectifs ainsi que de toute modification relative à ses représentants légaux, actionnaires ou bénéficiaires effectifs ;

- à lui communiquer à sa demande et 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 Contrat pourra être prononcée.

L'Emprunteur est informé que le Prêteur est tenu de conserver, pendant cinq (5) ans à compter de la résiliation des conventions conclues avec l'Emprunteur, l'ensemble des informations et documents le concernant, sans préjudice de l'obligation de conservation d'informations et documents le concernant pour d'autres produits et services fournis par le Prêteur, en application des dispositions de l'article L. 561-12 du Code Monétaire et Financier.

RESPECT DES SANCTIONS NATIONALES ET INTERNATIONALES

Le Prêteur est 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 dans lequel 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 Contrat.

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 ou envoyé des fonds en provenance ou à destination 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.

L'Emprunteur s'engage envers le Prêteur, pendant toute la durée du 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 Contrat ;
- 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 ;

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 Contrat pourra être prononcée.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LE TRAFIC D'INFLUENCE

Le Prêteur est tenu, dans le cadre de ses obligations légales et réglementaires (en particulier issues de la loi n° 2016-1691 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 ;
- les interactions avec des agents publics ou des Personnes Politiquement Exposées (PPE) définies à l'article R. 561-18 du Code monétaire et financier et par les dispositions de l'arrêté ministériel du 17 mars 2023 fixant en application dudit article R. 561-18, la liste des fonctions françaises concernées ;
- les aspects financiers en jeu et les devises traitées ;
- le pays et l'objet des opérations financées.

L'Emprunteur s'engage en conséquence :

- à permettre au Prêteur de satisfaire aux obligations réglementaires mentionnées ci-dessus visées, notamment en lui apportant toutes les informations nécessaires, spontanément ou à la demande du Prêteur ;
- à ne pas effectuer d'opération(s) visant ou liée(s) 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 et qui serai(en)t financée(s) par le Prêt ;
- à ne pas proposer ou offrir de cadeaux, invitations ou autres avantages à un salarié du Prêteur afin d'obtenir un avantage indu relatif à l'octroi du Prêt, à ses conditions de remboursement et/ou au fonctionnement de ses comptes ouverts dans les livres du Prêteur.

RECLAMATIONS - MEDIATION

En cas de difficultés concernant le Prêt, l'Emprunteur peut obtenir du Prêteur, toutes les informations souhaitées, formuler auprès de lui toute réclamation et/ou saisir par écrit le « Département relations clientèle » du Prêteur qui s'efforce de trouver avec lui une solution, y compris si la réponse ou solution qui lui a été apportée ne lui convient pas.

L'Emprunteur trouvera les coordonnées du service en charge des réclamations dans les brochures tarifaires du Prêteur ainsi que sur son site internet, dans la rubrique « Contact » ou en saisissant « Réclamation » dans le moteur de recherche.

Le Prêteur s'engage à accuser réception de la réclamation de l'Emprunteur sous dix (10) Jours Ouvrables à compter de sa date d'envoi, sauf si une réponse peut être apportée dans ce délai. Si une analyse plus approfondie de son dossier est nécessaire, le Prêteur s'engage à lui apporter une réponse dans un délai qui ne pourra excéder deux (2) mois (à compter de la date d'envoi de sa réclamation).

Pour les besoins de ce paragraphe, un Jour Ouvrable s'entend d'un jour quelconque de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés.

DEMARCHAGE BANCAIRE ET FINANCIER

Lorsqu'un acte de démarchage précède la conclusion du Crédit, ce dernier peut, sous réserve de la demande préalable en ce sens par l'Emprunteur, recevoir un commencement d'exécution avant l'expiration du délai de rétractation. En tout état de cause, les opérations effectuées au titre du Prêt à l'initiative de l'Emprunteur vaudront accord de sa part sur un commencement d'exécution. Le commencement d'exécution ne prive pas l'Emprunteur du droit de rétractation.

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

Ce délai commence à courir à compter du jour où l'Emprunteur notifie au Prêteur sa volonté de se rétracter.

Le modèle de courrier suivant peut être utilisé : « Je soussigné (Nom, prénom), demeurant à (Adresse), déclare renoncer au contrat (Références du contrat) que j'ai souscrit le, auprès de la Caisse d'Épargne et de prévoyance de Rhône Alpes.

Fait à (Lieu) le (Date) et signature ».

A compter du jour suivant la mise à disposition des fonds à l'Emprunteur et en cas de rétractation, l'Emprunteur rembourse au Prêteur le capital versé et paye les intérêts cumulés sur ce capital depuis la date à laquelle le Prêt lui a été versé jusqu'à la date à laquelle le capital est remboursé, sans retard indu et au plus tard trente (30) jours calendaires révolus après avoir envoyé la notification de la rétractation au Prêteur.

Il est précisé que la réglementation relative au démarchage bancaire et financier ne s'applique pas aux personnes morales dont les données financières ou les effectifs dépassent les seuils suivants (Article D. 341-1 du Code monétaire et financier) :

- cinq (5) millions d'euros pour le total de bilan ;
- cinq (5) millions d'euros pour le chiffre d'affaires ou à défaut pour le montant des recettes ;
- cinq (5) millions d'euros pour le montant des actifs gérés ;
- cinquante (50) personnes pour les effectifs annuels moyens.

Ces seuils ne sont pas cumulatifs. Ils sont appréciés au vu des derniers comptes consolidés ou à défaut des comptes sociaux, tels que publiés et, le cas échéant, certifiés par les commissaires aux comptes.

EXERCICE DES DROITS – NON-RENONCIATION

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

Le fait pour le Prêteur ou l'Emprunteur de ne pas exercer ou de tarder à exercer l'un de ses droits, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation à ce droit.

NULLITE PARTIELLE

Au cas où une stipulation du contrat 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.

ABSENCE D'IMPREVISION

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

DÉLAI DE RÉGULARISATION

Dans le cas où le 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 avenue par la seule échéance de ce terme.

LANGUE ET DROIT APPLICABLES – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le Contrat est conclu en langue française.



L'Emprunteur et les cautions éventuelles acceptent expressément l'usage de la langue française durant leurs relations précontractuelles et contractuelles.

Le Contrat est soumis au droit français.

En cas de contestation pouvant naître du Contrat, il est expressément fait attribution de compétence au Tribunal dans le ressort duquel est situé le siège social du Prêteur. Cette stipulation n'est applicable que si l'Emprunteur a la qualité de commerçant.

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.

<p>A Grenoble, le [Date d'édition]</p> <p>Signature du Prêteur</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>	<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de l'Emprunteur</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>
---	--

<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de la Collectivité Garante</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>	<p>A [Ville], le [Date de signature]</p> <p>Signature de la Collectivité Garante</p> <p>Représenté par [Prénom] [Nom], [Qualité du signataire]</p>
---	---

TABLEAU D'AMORTISSEMENT EN EUROS, établi à titre indicatif

INSERER ICI LE TA

PROJET

**CONVENTION DE RACHAT
PAR HAUTE-SAVOIE HABITAT EN CAS DE DIFFICULTES AVEREES DE LA SOCIETE
COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE
ET EN CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA VILLE D'AMBILLY ET
ANNEMASSE AGGLOMERATION EN GARANTIE DES PRETS SOUSCRITS PAR LA
SOCIETE COOPETOILE**

ENTRE :

La Société Coopérative par actions simplifiée à capital variable dénommée Coopétoile, dont le siège social est situé à Ambilly (74100) 14 A rue de mon Idée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 908 220 601 00011

Représentée par Alice CIBOIS, présidente spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/11/2025, dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes

Ci-après dénommée « COOPETOILE » d'une part

ET

L'Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie, représenté par son Directeur général, Monsieur Pierre-Yves ANTRAS, nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 19 septembre 2003, ayant pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du 08/12/2025 ci-annexée ;
ci-après dénommé;

Ci-après dénommé « Haute-Savoie HABITAT » d'autre part

PREAMBULE

Le projet de coopérative d'habitants initié par Coopétoile est une troisième voie d'accès au logement, distincte des deux formes qui existent aujourd'hui majoritairement en France : la propriété individuelle et la location. Les ménages associés au sein de l'opération seront collectivement propriétaires du bâti, individuellement locataires de leurs logements respectifs. Un tel modèle est déjà répandu dans d'autres pays (Suède, Pays-Bas, Suisse, Canada...).

Les valeurs fondamentales du projet de coopérative d'habitants Coopétoile sont :

- la non-spéculation,
- la gestion coopérative, suivant la règle "une personne = une voix",
- la mixité sociale, la solidarité entre habitants et l'ouverture sur la vie de quartier,
- la prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et la gestion du bâtiment.

Coopétoile construit 20 logements dont 7 logements conventionnés PLS.

Le financement du projet est assuré par :

- l'apport initial des coopérateurs,

- le recours à des prêts PLS contractés par Coopétoile auprès de la caisse d'épargne, dont les montants figurent aux contrats de prêt à la signature desquels interviendront la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

Le versement d'une redevance mensuelle de chaque coopérateur de catégorie A, habitant au titre de résidence principale, pour l'occupation de son logement, permet à Coopétoile de rembourser les prêts. Afin de s'engager sur ces garanties, les collectivités demandent un engagement de Haute-Savoie HABITAT consistant à racheter un ou plusieurs logements en cas de difficultés avérées de Coopétoile.

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement de Coopétoile prévoit la constitution d'une provision pour vacances et impayés, correspondant à 2% de la redevance totale perçue par la société. Cette provision est non récupérable par le coopérateur sous quelque forme que ce soit et ne crée pas de droit à l'attribution de nouvelles parts sociales.

Les prêts PLS sont attribués par l'intermédiaire d'établissements de crédit sous convention, à toute personne morale respectant des conditions d'attributions fixées à l'article R.331-18 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R331-20 du Code de la construction et de l'habitation, l'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Dans le cas présent, le principe du financement du projet par un PLS est conditionné par l'organisme prêteur à la garantie de collectivités locales ou de leurs groupements, prévue aux articles R. 431-57 et R. 431-58 Code de la construction et de l'habitation. Les collectivités mobilisées pour ce projet sont la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

En conséquence, les parties sont convenues de ce qui suit :

Définitions : Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans le préambule et le corps de la Convention ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est attribué lors leur première occurrence. Les termes ou expressions, utilisés au pluriel dans le préambule et le corps de la Convention, auront la même signification (sauf stipulation contraire) que lorsqu'ils sont utilisés au singulier et vice versa. Au sens de la présente convention :

- « **coopérateur** », désigne un associé coopérateur de la société détenteur de part(s) de catégorie A au sens des statuts de la société..... ;

- « **coopérateur défaillant** », désigne un associé ou ex-associé coopérateur de la société, ne versant plus tout ou partie des sommes par lui étant dues, que la société utilise pour rembourser les échéances du prêt PLS ;

Ce terme désigne également le coopérateur « absent » (vacance permanente).

- « **PLS** » ou « **prêt PLS** » désignent simultanément les prêts contractés pour le foncier et une partie du bâti, par Coopétoile auprès de la caisse d'épargne

- « **garantie** » renvoie à la garantie d'emprunt apportée par la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

- « **statuts** » sauf précision contraire du texte, renvoie aux statuts de Coopétoile.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions d'intervention de Haute-Savoie HABITAT en cas de difficulté financière au sein de Coopétoile, visant à prévenir ou pallier le défaut de remboursement des échéances des prêts PLS.

MODALITÉ D'INTERVENTION : Cession de logement(s) en pleine propriété à Haute-Savoie HABITAT

Dans le cas où Coopétoile connaîtrait des difficultés financières, Haute-Savoie HABITAT s'engage à racheter, un par un, les logements agréés PLS concernés afin de pallier à cette situation financière tendue. Le cas échéant, le rachat de(s) logement(s) interviendra cumulativement :

- après l'utilisation des provisions pour vacances et impayés de la société sur les logements PLS
- lorsque le montant des dettes (cumulées) du coopérateur atteint le montant correspondant au remboursement de ses parts sociales.

Dans ce cas et avant la mise en jeu de la garantie financière des collectivités, Haute-Savoie HABITAT et Coopétoile se réunissent pour décider :

- la création d'une copropriété.
- la cession en pleine propriété à Haute-Savoie HABITAT d'un ou plusieurs logements.

Dans l'attente du remboursement, Coopétoile contracte un prêt lui permettant de pallier à cette défaillance, tout en répercutant les frais inhérents au coopérateur défaillant.

En cas de cession prévue à l'alinéa précédent, le bien correspondant cessant d'appartenir à Coopétoile, celle-ci s'engage à procéder aux ajustements nécessaires de ses statuts. L'intégralité des frais liés à la mise en copropriété est à la charge de Coopétoile.

Cette possibilité de rachat :

- s'exercera sur demande expresse de l'ensemble des associés de Coopétoile moins les voix des coopérateurs défaillants habitants lesdits logements ;
- sera limitée dans le temps à la durée des prêts PLS sollicités par Coopétoile garantis par les collectivités, soit 40 ans pour le bâti, et 50 ans pour le foncier.
- ne pourra s'opérer qu'à compter de la délivrance de la non-opposition à l'achèvement et à la conformité des travaux de l'ensemble immobilier
- ne pourra s'opérer que sur des logements libres de toute occupation, dans un bon état d'entretien permettant une mise en location directe sans travaux préalables.
- sera réalisée pour un prix de rachat de **3000 € /m²** de surface habitable inclus annexes privatives (caves, balcons et terrasses), 1 stationnement en sous-sol par logement (sauf T1 C01 et T2 C23 sans stationnement) et les usages afférents à la copropriété à l'exclusion des espaces réservés à Coopétoile (salle commune ...) ;

Selon l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier fourni par Coopétoile, les 7 logements PLS représentent une surface habitable totale de 425.66 m². Le prix de rachat maximal par Haute-Savoie HABITAT est ainsi de 1 276 980 € pour ces 7 logements PLS, leurs annexes privatives et 5 stationnements en sous-sol.

En cas de revente par Haute-Savoie HABITAT du (des) logements, Haute-Savoie HABITAT le proposera en priorité au locataire occupant puis à l'ensemble de ses locataires (CF Art. L. 443-11 et L. 443-12 du CCH).

Droit d'information de Haute-Savoie HABITAT

Coopétoile s'engage à intégrer Haute-Savoie HABITAT en qualité de structure partenaire, lui octroyant un droit d'information sur la gouvernance et le fonctionnement de Coopétoile pendant la durée de la présente convention. A cet effet, Coopétoile coopte Haute-Savoie HABITAT en tant que coopérateur partenaire détenteur d'une part B.

A ce titre, Haute-Savoie HABITAT sera invité aux assemblées délibérantes annuelles de Coopétoile (sans voix délibérative). Sur simple demande de Haute-Savoie HABITAT, Coopétoile s'engage à transmettre le rapport financier de l'année antérieure.

Modification des caractéristiques de l'emprunt PLS

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie ou de renégociation des conditions de l'emprunt PLS, Coopétoile s'engage à en informer immédiatement Haute-Savoie HABITAT ainsi que les garants et à lui fournir, le cas échéant, un nouveau tableau d'amortissement.

Modification de Coopétoile

En cas de vente, cession à titre gratuit, démolition, mutation de tout ou partie du bien, Coopétoile devra en informer Haute-Savoie HABITAT. Dans ce cas, et en cas de maintien du remboursement de l'emprunt correspondant aux conditions préexistantes, le maintien éventuel de l'intervention de Haute-Savoie HABITAT fera l'objet d'un avenant à la présente convention. A défaut d'un avenant, la convention devient caduque.

En cas de changement de statuts ou de tout autre événement entraînant un transfert de gestion de Coopétoile vers un autre organisme, celle-ci s'engage à solliciter prioritairement Haute-Savoie HABITAT sur cette mission.

Prise d'effet de la convention

La présente convention entrera en vigueur dès la délivrance de la non-opposition à l'achèvement et à la conformité des travaux de l'ensemble immobilier et à l'intégration de Haute-Savoie HABITAT en qualité de structure partenaire de Coopétoile par la souscription d'au moins une part B.

Fin de la convention

La présente convention cesse de recevoir effet avec le remboursement des prêts PLS, même anticipé.

Signatures

A Ausilly le 30 Janvier 2026

Pour Coopétoile
Alice CIBOIS
Présidente

Ausilly

Pour Haute-Savoie HABITAT
Pierre-Yves Antras
Directeur général

