



CREDIT FONCIER

GRUPE CAISSE D'EPARGNE

TIMBRE PAYE sur ETAT
Autorisation n°1/2004
Du 16 Janvier 2004

7026L

18829

n° 223

Dossier n°3 081 048 M

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

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 401.101.909 € ayant son siège à PARIS, 19 rue des Capucines et identifiée sous le numéro 542.029.848 RCS PARIS

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

La Société IMMOBILIERE BASSE SEINE, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, au capital de 1.627.095 €, ayant son siège à LE HAVRE (SEINE MARITIME), 138, Boulevard de Strasbourg, identifiée sous le numéro 552 141 541 RCS LE HAVRE représenté par M

ayant les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 7 juin 2004.

Désignée ci-après "**L'Organisme Emprunteur**"

Et la Ville de ROUEN, Département de la SEINE MARITIME,

représentée par Monsieur

agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2004.

Caution à hauteur de 100% du montant du prêt.

Désignée ci-après "**La Collectivité Locale Garante**"

CARACTERISTIQUES DU PRET LOCATIF SOCIAL

Montant : 1.134.500 euros	Durée totale : 31 ans	Commission de mise en place : 763 €
Taux d'intérêt révisable Taux d'intérêt actuariel annuel initial : 3,80% l'an Indice de référence : taux de rémunération du Livret A Indice de référence initial : 2,25% (taux de rémunération du Livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat) Révision du taux : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A (cf. article 3.1)	Charges (échéances) : Charges révisables en fonction de la variation du taux d'intérêt Périodicité : annuelle Amortissement du capital Amortissement progressif fixe ne varietur (cf. article 3.2)	Taux effectif global : 3,8062% Taux de période : 3,8062 % Durée de la période : annuelle (cf. article 6)
Période de réalisation		
Durée maximale : 1 an		
Point de départ : le 30 ^{ème} jour du mois précédant celui au cours duquel interviendra la date de signature du présent contrat (étant précisé que la date à prendre en considération est celle de la signature du dernier intervenant à l'acte de prêt)		
1 ^{ère} échéance : le 30 du 12 ^{ème} mois suivant le point de départ déterminé ci-dessus (cf. article 3.2.1). 2012/10 2012/105		
Période d'amortissement		
Durée : 30 ans		
Point de départ : le 30 du mois suivant celui au cours duquel interviendra le dernier déblocage de fonds ou, au plus tard, au terme de la durée maximale de la période de réalisation indiquée ci-dessus. 2014/05		
1 ^{ère} échéance : le 30 du 12 ^{ème} mois suivant le point de départ de la période d'amortissement déterminé ci-dessus (cf. article 3-2-2). 2014/05		
Objet du prêt : Financement de la construction de 15 logements locatifs sociaux et leurs annexes compris dans un immeuble de 23 logements situé à ROUEN (SEINE MARITIME), rues des Malouet et des Lourdines ainsi que l'acquisition de la quote-part du terrain d'implantation cadastré Section MW n°256 lieudit " 27 rue Malouet".		

21/11/06

Garanties : Cautionnement à hauteur de 100% de la Ville de ROUEN (cf. article 5)

Délai de signature : le 29 décembre 2004 au plus tard (cf. article 15).

Article 1 - PRÊT

Dans le cadre des articles L.351-1 et suivants, R.331-1 à R.331-21 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux prêts locatifs sociaux et des textes subséquents ainsi qu'en exécution de la décision favorable d'agrément prise par le Préfet de la SEINE MARITIME en date du 22 décembre 2003 et d'une attestation modificative du 9 décembre 2004 délivrées à l'ORGANISME EMPRUNTEUR, le Prêteur consent à l'ORGANISME EMPRUNTEUR, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de 1.134.500 euros (Un million cent trente quatre mille cinq cent euros) dont les principales caractéristiques et l'objet sont indiqués en pages 1 et 2 du présent contrat.

Article 2 - DURÉE ET POINT DE DEPART

Le prêt est consenti pour la durée totale indiquée à la page 1 du contrat.

Cette durée comprend :

- une première période de réalisation du prêt au cours de laquelle seront effectués les versements de fonds et dont la durée maximale est fixée en page 1 des présentes. Le point de départ de ladite période est déterminé en page 1 des présentes. Cette période prendra fin le 30 du mois suivant celui au cours duquel interviendra le dernier déblocage de fonds et, au plus tard, au terme de la durée maximale de ladite période.
- une période d'amortissement dont la durée est indiquée en page 1 des présentes. Le point de départ de la période d'amortissement est déterminé en page 1 des présentes.

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

Pour le mois de février, le point de départ ou la date d'échéance est fixé au 28 (29) février avec échéances comptables au 30.

Article 3 - CONDITIONS FINANCIERES

3.1. - Taux d'intérêt du prêt

La somme prêtée produit des intérêts à un taux actuariel annuel défini par référence au taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'Epargne dénommé pour l'application des présentes "taux de rémunération du Livret A". Le taux d'intérêt actuariel annuel correspond au taux d'intérêt du prêt.

Le taux d'intérêt actuariel annuel initial (li) indiqué en page 1 des présentes est déterminé sur la base du taux de rémunération du livret A en vigueur lors de l'établissement du contrat tel qu'indiqué en page 1.

A compter de l'établissement du contrat et pendant toute la durée du prêt, à chaque variation de la rémunération du livret A, le taux d'intérêt du prêt sera révisé selon les modalités suivantes : $I = li + DT$

où I est le taux d'intérêt révisé du prêt, li le taux d'intérêt actuariel annuel initial du prêt visé en page 1 des présentes et DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération du livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Le taux ainsi recalculé, correspond au nouveau taux actuariel annuel du prêt, qui se substitue au précédent taux actuariel annuel en vigueur.

La révision du taux d'intérêt prend effet le premier 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.

3.2. - Détermination des charges et modalités de leur révision

3.2.1. - Période de réalisation

Pendant la période de réalisation du prêt, l'ORGANISME EMPRUNTEUR ne sera tenu de payer sur les fonds effectivement versés que les intérêts au(x) taux applicable(s) pour la période considérée selon les modalités définies à l'article 3.1. des présentes.

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

3.2.2. - Période d'amortissement.

Pendant la période d'amortissement, l'ORGANISME EMPRUNTEUR se libérera de sa dette par échéances payables à terme échu suivant la périodicité, et au plus tard au quantième indiqués en page 1 des présentes.

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 ne varietur conformément aux modalités énoncées ci-dessous.

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

- du montant du prêt (1),
- de la durée de la période d'amortissement du prêt,
- de la périodicité des échéances,
- du taux d'intérêt annuel initial indiqué en page 1 des présentes.

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

L'ORGANISME EMPRUNTEUR sera avisé des modifications de taux du prêt et par suite, du montant de ses nouvelles charges. Il recevra un nouveau tableau d'amortissement qui se substituera au précédent.

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

Si l'indice de référence (Livret A) servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le remboursement total du présent prêt et si un taux de remplacement est défini par voie de dispositions législatives ou réglementaires, la révision du taux sera établie en se référant à ce nouvel élément. A défaut, les parties négocieront sans délai en vue de rechercher des nouvelles modalités de révision.

Ces nouvelles modalités de révision feront l'objet d'un avenant dont les frais seront à la charge de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Tant que ces nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'ORGANISME EMPRUNTEUR ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel, le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de remplacement.

L'absence des modalités de révision n'autorisera pas l'ORGANISME EMPRUNTEUR à retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être servies sur la base du dernier taux applicable et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai de trois mois, le prêt deviendra exigible.

3.4. - Modalités de paiement

Les intérêts commenceront à courir du jour de l'envoi des fonds et les échéances seront payables à terme échu suivant la périodicité et au plus tard, au quantième indiqué en page 1 des présentes.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'oblige à effectuer le paiement des sommes venues à échéance conformément aux modalités définies ci-dessus ainsi que de toutes les autres sommes qui pourraient être dues au Prêteur par domiciliation sur un compte bancaire ou postal.

Il donne au Prêteur autorisation permanente d'y prélever à sa convenance toutes les sommes dont il sera redevable en vertu des présentes.

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

Tous les paiements et remboursements auront lieu à Paris au siège du Prêteur.

(1) Le prêt étant considéré comme entièrement réalisé.

Handwritten initials and a signature mark.

Article 4 – REALISATION DU PRET

4.1. - Affectation des fonds

L'utilisation des fonds par l'ORGANISME EMPRUNTEUR pour une finalité autre que celle décrite en page 1 ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur.

4.2. - Versement des fonds

Le montant du prêt sera mis à la disposition de l'ORGANISME EMPRUNTEUR pour valoir réalisation pour le règlement de la quote-part du prix d'acquisition du terrain d'implantation des 15 logements financés par le présent prêt et au fur et à mesure de l'avancement des constructions au moyen de cinq (5) versements maximum sous réserve d'aviser le Prêteur cinq jours ouvrés à l'avance.

Ces versements de fonds seront effectués pour le montant et selon le mode de règlement mentionnés dans la demande de l'ORGANISME EMPRUNTEUR datée et signée par un représentant habilité.

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

Le dernier déblocage des fonds est subordonné à la production des pièces suivantes :

- un état récapitulatif des dépenses, détaillé par postes, dûment daté et signé par L'ORGANISME EMPRUNTEUR et l'Architecte
- la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par l'homme de l'art accompagnée du récépissé de dépôt en mairie ou de l'accusé de réception de l'envoi en mairie.

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

4.3. - Délai de réalisation

La totalité du prêt devra être utilisée pour la réalisation de l'objet du financement avant l'expiration de la durée maximale de la période de réalisation du prêt indiqué en page 1 du présent contrat .

A défaut, le Prêteur aura la faculté sans que l'ORGANISME EMPRUNTEUR puisse s'y opposer :

- si aucune somme n'a été versée sur le montant du prêt, de considérer que le présent contrat est devenu sans objet.
- si le prêt a été réalisé partiellement, de réduire le montant du prêt initialement consenti aux sommes effectivement mises à disposition de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

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

Article 5 - GARANTIES

Cet emprunt est contracté sous la garantie de la Collectivité Locale Garante mentionnée en tête des présentes, ce qui est accepté par le Prêteur. Cette garantie est accordée à hauteur de 100% du prêt.

La Collectivité Locale Garante :

- donne sa garantie, conformément à l'engagement pris par l'assemblée délibérante habilitée dans la délibération sus énoncée, pour le remboursement de toutes sommes dues par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires et pour l'exécution des obligations stipulées au présent contrat,
- renonce à opposer au Prêteur l'exception de discussion des biens de l'ORGANISME EMPRUNTEUR et toutes autres exceptions dilatoires,
- prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du Prêteur, toute somme due au titre de cet emprunt en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par le débiteur principal à l'échéance exacte,
- certifie que la délibération sus énoncée est régulière et exécutoire au jour de la signature des présentes par le Représentant habilité de la Collectivité Locale Garante et s'engage à informer le Prêteur de tout recours notifié pendant le délai de 2 mois à compter de la réception par le Représentant de l'Etat de ladite délibération ou des présentes.

21 H
A

Article 6 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux applicable étant variable et non connu par avance, le taux effectif global mentionné en page 1 des présentes en application des dispositions législatives sur l'usure et les prêts d'argent n'est donné qu'à titre indicatif.

Pour la détermination de ce taux effectif global, il est précisé que les fonds sont considérés comme versés en une seule fois et qu'au taux du prêt indiqué en page 1 des présentes s'ajoutent la commission de mise en place indiquée en page 1 et tous autres frais susceptibles d'être précisés en page 1 ainsi que ceux occasionnés par les présentes (*les droits de timbre de dimension*).

Le taux de période et la durée de période unitaire sont indiqués en page 1 des présentes.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR reconnaît avoir procédé personnellement à tous calculs et estimations qu'il considérait nécessaires pour apprécier le coût global du prêt et reconnaît avoir obtenu tous renseignements nécessaires.

Article 7 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

7.1. - Conditions de remboursement anticipé

L'ORGANISME EMPRUNTEUR aura la faculté de se libérer par anticipation, en tout ou par fractions qui ne pourront être inférieures à une somme correspondant au dixième du montant initial du prêt, sous la condition expresse de prévenir le Prêteur, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant la somme qu'il désire affecter à ce remboursement ainsi que la date de ce dernier.

Cette lettre devra parvenir au siège du Prêteur au plus tard 2 mois avant la date du remboursement indiquée par l'ORGANISME EMPRUNTEUR dans la lettre susvisée. A défaut, le remboursement anticipé sera refusé et tout versement de fonds affecté à ce dernier fera l'objet d'une restitution à l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

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

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

7.2. - Indemnité de remboursement anticipé

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception par le Prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculés au taux du prêt en vigueur depuis la dernière révision avec un minimum de 1 % des dites sommes.

7.3. - Date de règlement

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

Article 8 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR

Pendant toute la durée du prêt, l'ORGANISME 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'ORGANISME EMPRUNTEUR exclusivement.

8.1.- Obligations relatives aux biens financés

L'ORGANISME EMPRUNTEUR est tenu de l'exécution des obligations suivantes :

- Employer et affecter tous les fonds à provenir du prêt exclusivement à la réalisation de l'opération visée dans le présent contrat. Il devra justifier de cette affectation à première réquisition du Prêteur.
- Exécuter et continuer les travaux conformément aux plans, devis, études ou marchés, titres de propriété ou conventions en vigueur, aux règles de l'art, aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation, aux documents d'urbanisme et aux prescriptions de voiries, le tout sans que le Prêteur puisse encourir aucune responsabilité à cet égard.
- Informer le Prêteur de toute interruption de travaux supérieure à deux mois,
- Permettre la constatation de l'état d'avancement des travaux et de l'état des biens financés par toute personne désignée par le Prêteur, à toute époque et aux frais de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- Ne consentir aucune sûreté réelle sur les biens financés à l'exception de celle qui pourrait être prise par la Collectivité Locale Garante en contrepartie de la garantie accordée pour le présent prêt,

- Ne rien faire qui puisse altérer la valeur des biens financés ou en changer la nature ou la destination,
- Ne pas procéder, de quelque manière que ce soit, à l'aliénation ou mutation des biens financés par le présent prêt,
- Communiquer tous documents et renseignements relatifs à l'opération financée que le Prêteur pourrait être amené à lui réclamer,
- Communiquer les titres de propriété des biens financés par le présent prêt à première réquisition du Prêteur qui sera autorisé à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à en lever des expéditions ou extraits, aux frais de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

8.2.- Obligations relatives à l'Organisme Emprunteur

L'Organisme emprunteur s'engage envers le Prêteur, à :

- 1- lui communiquer, au plus tard deux mois après l'assemblée générale annuelle des actionnaires, son bilan, ses comptes de résultats et annexes préparés selon les principes comptables communément admis par les parties, approuvés en assemblée le cas échéant, et accompagnés du rapport des commissaires aux comptes,
2. lui transmettre, tant au niveau consolidé qu'à celui des filiales, tous documents comptables, financiers et autres informations les concernant et, de manière générale, tenir à sa disposition tous les documents juridiques, administratifs ou autres qu'il pourrait être amené à lui demander pour compléter les documents comptables,
3. l'informer de toutes modifications statutaires ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention au registre du commerce et des sociétés, dans un journal d'annonces légales ou d'une autre publicité quelconque,
4. l'informer, chaque année, de toutes les cessions d'actions représentant au moins 5% du capital social, étant précisé qu'en sus de cette information annuelle, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à informer le Prêteur, à première demande de celui-ci, de toutes les cessions d'actions intervenues au profit de tiers non actionnaires de la Société Emprunteuse lors de la signature du présent contrat,

En outre, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à première demande du Prêteur:

- à l'informer de toutes les cessions d'actions intervenues au profit de tiers non actionnaires de la Société Emprunteuse lors de la signature du présent contrat, en sus de la plaquette annuelle d'information adressée régulièrement au Prêteur,
- à justifier des pouvoirs des personnes habilitées à le représenter,
- à lui transmettre les documents visés aux articles 8.2.1 et 8.2.2 ainsi que tous documents comptables, financiers et autres informations concernant l'actionnaire de référence que le Prêteur pourrait être amené à lui demander et, de manière générale, tenir à sa disposition tous les documents juridiques, administratifs ou autres susceptibles d'être sollicités pour compléter les documents comptables.

Dans tous les cas, si par suite d'erreur ou d'omission de ces déclarations, certaines procédures devaient être complétées ou réitérées, les frais en resteraient à la charge de l'ORGANISME EMPRUNTEUR qui aurait en outre à indemniser le Prêteur des dommages intérêts auxquels il pourrait être astreint pour les procédures ainsi déclenchées et suivies par sa faute.

8.3.- Obligations de l'Organisme Emprunteur en cas de projet de fusion, scission ou apport partiel d'actif ou de toute opération entraînant une diminution de la participation de la SA HLM IMMOBILIERE 3 F

L'ORGANISME EMPRUNTEUR sera tenu d'informer le Prêteur de tout projet de fusion, scission, apport partiel d'actif ou de tout projet d'opération entraînant une diminution de la participation de la SA HLM Immobilière 3 F en deçà du tiers du capital de l'Emprunteur et recueillir l'accord préalable du Prêteur avant d'accomplir tout acte de cette nature.

Cette information sera effectuée auprès du Prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception qui rappellera le délai de réponse par le Prêteur de 45 jours et à laquelle seront annexés tous les renseignements et documents utiles et nécessaires à une analyse rapide et complète dudit projet par le Prêteur.

Le défaut de réponse du Prêteur dans un délai de 45 jours ouvrés à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception et des renseignements et documents annexés selon les modalités susvisées sera considéré comme valant accord tacite de sa part.



Article 9 - OBLIGATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PRET LOCATIF SOCIAL

9.1. – Convention avec l'Etat

En application aux articles L 351-2 paragraphe 3 ou 5 et R.331-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ORGANISME EMPRUNTEUR doit passer avec l'Etat une convention portant sur les logements financés par le présent prêt.

Cette convention dûment régularisée par toutes les parties devra être produite au Prêteur dans le délai de 12 mois à compter de la signature du présent contrat. A défaut, le Prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité anticipée du prêt.

9.2. – Conditions d'occupation des logements

Pendant la durée totale du prêt, les logements devront être loués conformément aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et la convention passée avec l'Etat dans le cadre des dispositions de l'article L.351-2 paragraphe 3 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.). L'ORGANISME EMPRUNTEUR sera tenu de s'assurer du respect de ces conditions et d'en justifier au Prêteur à première réquisition de celui-ci.

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

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

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

9.3. – Non-respect de la réglementation

En cas d'inexécution d'une ou de plusieurs dispositions de la convention régularisée avec l'Etat et des dispositions réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ORGANISME EMPRUNTEUR perd, notamment, le bénéfice du taux réduit de TVA de 5,50% et doit donc acquitter le complément de TVA. L'ORGANISME EMPRUNTEUR encourt également l'exigibilité du prêt et une pénalité égale à 7% des sommes exigibles.

Article 10 - ASSURANCE

10.1. - Assurance Multirisques

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

10.2. - Assurance-construction

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

10.2.1 - Assurance de responsabilité obligatoire

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

10.2.2 - Assurance de dommages obligatoire

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

Handwritten initials and a signature mark.

10.3. - Dispositions communes

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

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

Article 11 - EXIGIBILITÉ

11.1. – Cas d'exigibilité

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

- défaut de paiement à bonne date de tout ou partie des intérêts ou des échéances et de toutes sommes dues au titre du présent contrat ou avancées par le Prêteur,
- affectation de la totalité ou d'une partie du prêt à un objet autre que celui pour lequel il a été consenti,
- déconfiture, cessation de paiement ou liquidation judiciaire de L'ORGANISME EMPRUNTEUR
- inexactitude de l'une des déclarations faites en vue d'obtenir le prêt ou au présent contrat ou lors de la demande et de l'instruction du prêt, ou dissimulation de faits existants de nature à aggraver la situation financière de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, à troubler la possession ou à porter atteinte au droit de propriété, ou à tout autre droit de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- inexécution d'un seul des engagements pris au présent contrat de prêt ou défaut de respect de l'une des clauses et conditions énoncées audit contrat, à l'exception de ceux mentionnés aux articles 8.2.1 à 8.2.3 inclus
- annulation de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R.331-3 et R.331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- non-respect des dispositions réglementaires applicables aux logements sociaux financés par le présent prêt telles que définies par les articles du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au prêt locatif social, et plus spécialement les articles R 331-17 à R 331-21, ou de l'une des dispositions de la Convention passée avec l'Etat en application des articles L 351-2 paragraphe 3 ou 5 et R.331-19 du code précité,
- défaut de production, dans le délai de 12 mois à compter de la signature du présent contrat, de la convention passée avec l'État en application de l'article L.351-2 paragraphe 3 ou 5 et R.331-19 du Code de la Construction et de l'Habitation dûment régularisée par toutes les parties,
- interruption totale ou partielle des constructions pendant deux mois,
- mutation de propriété des biens financés ou cession de ses droits par l'ORGANISME EMPRUNTEUR sur les dits biens ne satisfaisant pas aux dispositions de l'article R.331-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (nécessité de l'accord du Représentant de l'Etat et du Prêteur) et/ou n'ayant pas reçu l'accord préalable du Prêteur admettant le nouveau propriétaire à poursuivre le prêt,
- expropriation ou saisie des biens financés,
- dégradation, détérioration, incendie total ou partiel desdits biens ou disparition pour quelle que cause que ce soit,
- changement de statut juridique, financier ou autres transformations sociales susceptibles d'affecter son aptitude à faire face à ses engagements en vertu du présent contrat,
- fusions, scissions, apports partiels d'actifs (ou toutes opérations entraînant une diminution de la participation de la SA HLM Immobilière 3 F en deçà du tiers du capital de l'organisme Emprunteur) n'ayant pas reçu l'accord préalable du Prêteur selon les modalités définies à l'article 8-3 du présent contrat,
- défaut de production au Prêteur dans les six mois à compter de ce jour de la copie exécutoire des présentes, des pièces hypothécaires ou de toute autre justification relative à l'affectation des fonds ou aux dépenses de construction, aux sûretés ou aux conditions particulières réclamées, qu'elles soient délivrées par une autorité administrative ou judiciaire, un officier ministériel ou tout autre intervenant,
- cession ou renonciation de ses droits par l'Emprunteur sur les biens financés et/ou donnés en garantie de nature à porter atteinte au droit de propriété ou à diminuer la valeur des dits biens.

H
H
AA

11.2. – Sanctions

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

- soit exiger le remboursement immédiat du capital restant dû dans les cas notamment prévus aux cinq premiers alinéas de l'article 11.1 ci-dessus. Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du prêt en vigueur à la période considérée et l'ORGANISME 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 3 points. Cette majoration s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'ORGANISME EMPRUNTEUR ait repris le cours normal de ses échéances. Cette disposition ne pourra nuire à l'exigibilité anticipée du prêt et par suite valoir accord de délai de règlement.

Article 12 – FRAIS – IMPOTS ET TAXES

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

Par ailleurs, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à payer au Prêteur, et à première demande de celui-ci, la commission de mise en place due dont le montant est indiqué en page 1 des présentes.

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

Article 13 - DÉCLARATIONS

Le Représentant de l'ORGANISME EMPRUNTEUR fait les déclarations suivantes :

- L'ORGANISME est de nationalité française,
- il n'a jamais été mis en état de faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- 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'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à faire connaître au Prêteur tant que dureront les causes des présentes, tous changements dans ses organes de direction,
- il a la capacité de conclure le présent contrat qui est conforme à son objet et le lie conformément à ses termes et d'exécuter les obligations qui en résultent pour lui, celles-ci ne contrevenant à aucune disposition statutaire ou aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié,
- la signature du présent contrat, les engagements qui en résultent et les sûretés qui les garantissent ont été dûment autorisés par ses organes sociaux habilités et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue.

Article 14 - INFORMATION DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR ET DE LA CAUTION

La créance du Prêteur résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession dans le cadre de la procédure instituée par la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 modifiée relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.

En outre, la créance du Prêteur résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession à une société de crédit foncier dans le cadre de l'article L.515-21 du Code Monétaire et Financier.

La gestion et le recouvrement continueront d'être assurées par le Crédit Foncier de France.

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

La créance de la société de crédit foncier pourra également faire l'objet d'une cession à un fonds commun de créances dans le cadre des articles L.214-43 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Article 15 - DÉLAI de RÉGULARISATION

Dans le cas où le présent contrat n'aurait pas été régularisé par toutes les parties dans le délai visé en page 1 ou 2 des présentes, le présent acte pourra être considéré comme nul et non avenu par la seule échéance de ce terme.

H H AS

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le Prêteur et l'ORGANISME EMPRUNTEUR en leur siège respectif indiqué en tête des présentes et pour la Collectivité Locale Garante dans les bureaux du Trésorier Payeur Général dont elle dépend.

Fait en autant d'originaux que de parties.

Approuvé :

A Charenton
le 13 décembre 2004

Pour le Prêteur

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
S.A. au capital de 499.841.709 Euros
19, rue des Capucines
75001 PARIS
RCS Paris B 542 029 848

et à *Uitane*
le 20.12.04

Pour l'Organisme Emprunteur
Nom et qualité du signataire
(cachet, date et signature)

Le Directeur Général
Hervé de la GIRAUDIÈRE
IMMOBILIERE DE LA SEINE
138, bd de Strasbourg
76057 Le Havre Cedex
Tél. : 02 35 19 74 00 - Fax : 02 35 19 74 29

et à
le
mention manuscrite (2)

Rouen, le 10/1/2005

Pour la Collectivité Locale Garante
Nom et qualité du signataire
(cachet, date et signature)

Pour le Maire de Rouen
Par Délégation



JL
Jean-Michel GUYARD



(2) Vous voudrez bien faire précéder votre signature de la mention manuscrite "Bon pour cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion à concurrence de la somme de 1.134.500 € (Un million cent trente quatre mille cinq cent euros), en principal, majorée des intérêts au taux de 3,80% l'an révisable en fonction de la variation du taux du Livret A, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et tous autres accessoires déterminés selon les modalités énoncées au présent acte.



CRÉDIT FONCIER

GRUPE CAISSE D'EPARGNE

DIRECTION DES PROFESSIONNELS

Nom : **SAHLM IMMOBILIERE BASSE SEINE**
N° dossier **3 081 048 M**

PLS - Evolutys

TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL

ETABLI A TITRE INDICATIF

ECHEANCE	CHARGE	AMORTISSEMENTS	INTERETS	CAPITAL
				1 134 500,00
1	64 024,42	20 913,42	43 111,00	1 113 586,58
2	64 024,42	21 708,13	42 316,29	1 091 878,45
3	64 024,42	22 533,04	41 491,38	1 069 345,41
4	64 024,42	23 389,29	40 635,13	1 045 956,12
5	64 024,42	24 278,09	39 746,33	1 021 678,03
6	64 024,42	25 200,65	38 823,77	996 477,38
7	64 024,42	26 158,28	37 866,14	970 319,10
8	64 024,42	27 152,29	36 872,13	943 166,81
9	64 024,42	28 184,08	35 840,34	914 982,73
10	64 024,42	29 255,08	34 769,34	885 727,65
11	64 024,42	30 366,77	33 657,65	855 360,88
12	64 024,42	31 520,70	32 503,72	823 840,18
13	64 024,42	32 718,49	31 305,93	791 121,69
14	64 024,42	33 961,80	30 062,62	757 159,89
15	64 024,42	35 252,34	28 772,08	721 907,55
16	64 024,42	36 591,94	27 432,48	685 315,61
17	64 024,42	37 982,42	26 042,00	647 333,19
18	64 024,42	39 425,76	24 598,66	607 907,43
19	64 024,42	40 923,94	23 100,48	566 983,49
20	64 024,42	42 479,04	21 545,38	524 504,45
21	64 024,42	44 093,25	19 931,17	480 411,20
22	64 024,42	45 768,80	18 255,62	434 642,40
23	64 024,42	47 508,00	16 516,42	387 134,40
24	64 024,42	49 313,32	14 711,10	337 821,08
25	64 024,42	51 187,21	12 837,21	286 633,87
26	64 024,42	53 132,34	10 892,08	233 501,53
27	64 024,42	55 151,36	8 873,06	178 350,17
28	64 024,42	57 247,11	6 777,31	121 103,06
29	64 024,42	59 422,50	4 601,92	61 680,56
30	64 024,42	61 680,56	2 343,86	0,00