



CRÉDIT FONCIER

70896

engagement 6152

Dossier n° 3 783 844 U

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 441.493.175,50 € 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 SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYERS MODERES IMMOBILIERE BASSE SEINE , ayant son siège à 138 boulevard de Strasbourg, 76087 Le HAVRE Cedex, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 552141541 RCS LE HAVRE représenté par M Thierry SURE ayant les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 12 décembre 2005

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

Et La Ville de ROUEN, département de Seine Maritime, représentée par Monsieur Jean Michel GUYARD agissant en vertu d'une délibération régulière et exécutoire du Conseil Municipal du 24 mars 2006, Caution à hauteur de 100% du montant du prêt.

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

CARACTERISTIQUES DU PRET LOCATIF SOCIAL

| | | |
|--|--|--|
| Montant : 1 195 000 euros | Durée : 25 ans | Commission de mise en place : 763 € |
| Taux d'intérêt révisable Taux d'intérêt actuariel annuel initial : 3,75 % 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 fixé ne varietur (cf. article 3.2) | Taux effectif global : 3,7560 % Taux de période : 3,75 % Durée de la période : annuelle (cf. article 6) |
| Point de départ et Date de 1^{ère} échéance | | |
| 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) | | |
| Date de 1^{ère} échéance : le 30 du 12 ^{ème} mois suivant le point de départ déterminé ci-dessus (cf. article 3.2.1). | | |
| Objet du prêt : Financement de l'acquisition en état futur d'achèvement de 13 logements sociaux collectifs et leurs annexes à Rouen, sis 35 à 45 rue Henri Martin et 14,16 et 18 rue du Mail, dénommé « le Carré Henri Martin » Bâtiment A, cadastrés section MS n°339, 342,345, 346, 349, 351 et 352. | | |
| Garanties : Cautionnement solidaire à hauteur de 100% de la ville de ROUEN (Seine-Maritime) (cf. article 5) | | |
| Délai de signature : le 30 juin 2006 au plus tard (cf. article 15). | | |
| Délai de déblocage des fonds : en totalité dans les dix (10) mois du point de départ du présent prêt déterminé ci-dessus (cf. article 4.3). | | |

30/21/2006
30/21/2006

Signature

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 SEINE MARITIME en date du 28 novembre 2005 délivrée à l'ORGANISME EMPRUNTEUR, le Prêteur consent à l'ORGANISME EMPRUNTEUR, qui accepte, un prêt locatif social d'un montant de 1 195 000 euros (Un Million Cent Quatre Vint Quinze Mille euros) dont les principales caractéristiques et l'objet sont indiqués en page 1 du présent contrat.

Article 2 - DURÉE ET POINT DE DEPART

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

Le point de départ du prêt et la date de la première échéance sont également déterminés en page 1.

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

L'ORGANISME EMPRUNTEUR se libérera de sa dette par échéances payables à terme échu suivant la périodicité, et au plus tard au quantième indiqué 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.

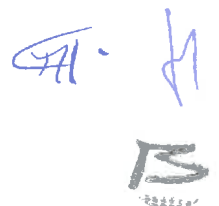
Les charges d'amortissement du prêt sont calculées selon le principe des échéances constantes sur la base des éléments suivants :

- du montant du prêt (1),
- de la durée 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.

(1) Le prêt étant considéré comme entièrement réalisé.

Handwritten signature in blue ink and a blue circular stamp with the letters 'BS' inside.

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

3.4.1. - 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.

3.4.2. - Par exception, si l'ORGANISME EMPRUNTEUR est un Office Public d'HLM (OPHLM) ou un Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) dont la gestion est assurée par un comptable direct du Trésor, celui-ci s'oblige à effectuer le paiement, par la procédure de débit d'office auprès de son comptable domiciliataire, des sommes venues à échéance conformément aux modalités définies ci-dessus ainsi que de tous autres montants qui pourraient être dus au Prêteur.

Tous les paiements et remboursements auront lieu à Paris au siège du Prêteur. Les règlements seront effectués de manière à ce que les fonds soient effectivement affectés au compte du prêt au plus tard à la date d'échéance.

Article 4 – REALISATION DU PRET

4.1. - Affectation des fonds

L'utilisation des fonds par l'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

La somme prêtée sera mise à la disposition de l'ORGANISME EMPRUNTEUR pour valoir réalisation 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.

En outre, dès que le montant des fonds réalisés atteint 50% du montant du prêt, la demande de l'ORGANISME EMPRUNTEUR devra être accompagnée d'une attestation datée et signée par l'architecte certifiant l'état d'avancement des travaux à due concurrence.

Enfin, le dernier versement, dont le montant sera au minimum égal à 10 % du montant du prêt, ne pourra intervenir qu'après production des documents suivants :

- 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.

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.

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

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.

4.3. - Délai de réalisation

Le dernier déblocage de fonds correspondant à l'achèvement des travaux devra intervenir avant l'expiration du délai visé en page 1.

A l'issue de ladite période, et sans que l'ORGANISME EMPRUNTEUR puisse s'y opposer, le Prêteur réduira le montant du prêt initialement consenti aux sommes effectivement réalisées.

Par ailleurs, si aucune fraction du prêt n'a été réalisée dans les six mois suivant la signature des présentes, le Prêteur considèrera que le contrat est devenu sans objet et caduc de plein droit.

Article 5 - GARANTIES

Cet emprunt est contracté sous la garantie solidaire 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 montant du prêt.

La Collectivité Locale Garante :

- donne sa garantie solidaire, conformément à l'engagement pris par l'assemblée délibérante habilitée dans la délibération sus énoncée, pour le remboursement de toutes sommes dues par l'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.

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 considèrerait 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 d'échéance. 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 de la date d'échéance de la période annuelle au cours de laquelle les fonds ont été encaissés.

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. - 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 euros et un maximum de 3.000 euros

7.4. - Date de règlement

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

Article 8 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR

Pendant toute la durée du prêt, l'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.
- Régler au comptant et à bonne date les appels de fonds du vendeur 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,
- 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 tout sans que le Prêteur puisse encourir aucune responsabilité à cet égard,
- Permettre la constatation 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 9.2.1 et 9.2.2 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 des 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 devra être déposée en vue de sa publication au bureau des hypothèques territorialement compétent.



9.2. – Conditions d'occupation des logements

Pendant la durée totale du prêt, les logements devront être loués conformément aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et la convention passée avec l'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.

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,
- inexécution d'un seul des engagements pris au présent contrat de prêt et défaut de respect de l'une des clauses et conditions énoncées audit contrat,
- déconfiture, cessation de paiement ou liquidation judiciaire de l'Organisme Emprunteur,
- 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,
- 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,
- 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 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,
- interruption totale ou partielle des constructions supérieure à deux mois,
- non achèvement des travaux de construction ou d'amélioration dans les deux ans de la signature du contrat de prêt
- expropriation ou saisie des biens financés, dégradation, incendie total ou partiel desdits biens ou disparition pour quelle que cause que ce soit,
- changement de nature juridique, dans la structure, le statut, les activités ou les biens de l'ORGANISME EMPRUNTEUR ou de ses filiales ou autres transformations sociales susceptibles d'affecter l'aptitude de l'ORGANISME EMPRUNTEUR à faire face à ses engagements en vertu du présent contrat,
- cession de parts ou d'actions de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif n'ayant pas reçu l'accord express et préalable du Prêteur,
- annulation ou remise en cause des garanties accordées pour sûreté du présent prêt par la ou les collectivités locales,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

11.2. – Sanctions

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

- soit exiger le remboursement immédiat du capital restant dû dans les cas notamment prévus aux cinq premiers alinéas de l'article 11.1 ci-dessus. Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du prêt en vigueur à la période considérée et l'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 (DES) CAUTION(S)

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 des présentes, le présent acte pourra être considéré comme nul et non avenu par la seule échéance de ce terme.





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(les) Collectivité(s) Locale(s) Garante(s) dans les bureaux du Trésorier Payeur Général dont elle dépend.

Fait en autant d'originaux que de parties.

Approuvé :

A Charenton
le

06 juin 2006

Pour le Prêteur



et à de Havre
le 08 juin 2006

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

Thierry SURE, Directeur Général

IMMOBILIÈRE BASSE SEINE

93, bd de Strasbourg
93087 Le Havre Cedex
Tél : 02 35 19 74 03 - Fax : 02 35 19 74 29



et à ROUEN
le 7/8/2006
mention manuscrite (2)

Bon pour cautionnement solidaire à concurrence de la somme de 1 195 000 € (Un million cent quatre vingt quinze mille euros), en principal, majorée des intérêts au taux de 3,75% 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.

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



Jean-Michel GUYARD

Adjoint au Maire

(2) Vous voudrez bien faire précéder votre signature de la mention manuscrite "Bon pour cautionnement solidaire à concurrence de la somme de 1 195 000 € (Un million Cent quatre vingt quinze mille euros), en principal, majorée des intérêts au taux de 3.75 % 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

Nom : **IMMOBILIERE BASSE SEINE**

N° dossier **3 783 844 U**

PLS - Evolutys

TABLEAU D'AMORTISSEMENT PREVISIONNEL ETABLI A TITRE INDICATIF

| ECHEANCE | CHARGE | AMORTISSEMENTS | INTERETS | CAPITAL |
|----------|-----------|----------------|-----------|--------------|
| | | | | 1 195 000,00 |
| 1 | 74 486,37 | 29 673,87 | 44 812,50 | 1 165 326,13 |
| 2 | 74 486,37 | 30 786,64 | 43 699,73 | 1 134 539,49 |
| 3 | 74 486,37 | 31 941,13 | 42 545,24 | 1 102 598,36 |
| 4 | 74 486,37 | 33 138,93 | 41 347,44 | 1 069 459,43 |
| 5 | 74 486,37 | 34 381,64 | 40 104,73 | 1 035 077,79 |
| 6 | 74 486,37 | 35 670,96 | 38 815,41 | 999 406,83 |
| 7 | 74 486,37 | 37 008,61 | 37 477,76 | 962 398,22 |
| 8 | 74 486,37 | 38 396,43 | 36 089,94 | 924 001,79 |
| 9 | 74 486,37 | 39 836,30 | 34 650,07 | 884 165,49 |
| 10 | 74 486,37 | 41 330,17 | 33 156,20 | 842 835,32 |
| 11 | 74 486,37 | 42 880,04 | 31 606,33 | 799 955,28 |
| 12 | 74 486,37 | 44 488,05 | 29 998,32 | 755 467,23 |
| 13 | 74 486,37 | 46 156,34 | 28 330,03 | 709 310,89 |
| 14 | 74 486,37 | 47 887,21 | 26 599,16 | 661 423,68 |
| 15 | 74 486,37 | 49 682,98 | 24 803,39 | 611 740,70 |
| 16 | 74 486,37 | 51 546,10 | 22 940,27 | 560 194,60 |
| 17 | 74 486,37 | 53 479,07 | 21 007,30 | 506 715,53 |
| 18 | 74 486,37 | 55 484,53 | 19 001,84 | 451 231,00 |
| 19 | 74 486,37 | 57 565,21 | 16 921,16 | 393 665,79 |
| 20 | 74 486,37 | 59 723,90 | 14 762,47 | 333 941,89 |
| 21 | 74 486,37 | 61 963,55 | 12 522,82 | 271 978,34 |
| 22 | 74 486,37 | 64 287,18 | 10 199,19 | 207 691,16 |
| 23 | 74 486,37 | 66 697,95 | 7 788,42 | 140 993,21 |
| 24 | 74 486,37 | 69 199,12 | 5 287,25 | 71 794,09 |
| 25 | 74 486,37 | 71 794,09 | 2 692,28 | 0,00 |

Handwritten signatures and initials in blue ink.