



**CAISSE D'ÉPARGNE
CEPAC**

N° de contrat : 9254537-5499162

CONTRAT DE PRÊT PSLA
Non transférable à taux révisable
EURIBOR

LOGEMENT SOCIAL

Date d'émission : 02/08/2019

Entre les soussignés :

UNICIL - Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 35.277.299,20 Euros, dont le siège est 11 rue d'Armény – 13006 Marseille, Identifiée au SIREN sous le numéro 573 620 754 et immatriculé au RCS de Marseille

Ci-après dénommé(e) l'« **Emprunteur** »

ET

La Caisse d'Épargne CEPAC

« Caisse d'Épargne CEPAC - Banque coopérative régie par les art. L512.85 et suivants du Code Monétaire et Financier, SA à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.100.000.000 euros - Siège social Place Estrangin Pastré - 13006 Marseille - 775 559 404 RCS Marseille – Intermédiaire en assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 006 180 - Titulaire de la carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce sans perception de fonds effets ou valeurs" n° CPI 1310 2016 000 009 983 délivrée par la CCI de Marseille-Provence, garantie par la CEGC - 16 rue Hoche- Tour Kupka B- TSA 39999-92919 La Défense. »

Ci-après dénommée le « **Prêteur** » ou la « **Caisse d'Épargne** »

D'autre part,

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Il est précisé que les Conditions Particulières prévaudront dans tous les cas sur les Conditions Générales dès lors qu'elles viennent soit les compléter soit les modifier soit les contredire.

Paraphe Emprunteur :

Jj

CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET PSLA non transférable révisable E3M	
Objet du Prêt : Financement du programme de location-accession dénommé "SAINT ANTOINE" situé au 90 impasse Saint Antoine - 13400 AUBAGNE Soumis à l'agrément du représentant de l'Etat du département des : <i>BOUCHES-DU-RHÔNE</i> , en date du :18/01/2018	
Montant du Prêt : 2.681.111,00 Euros (Deux Millions Six Cent Quatre Vingt Un Mille Cent Onze Euros	Frais de dossier : sans objet
Date limite de retour du Contrat par l'Emprunteur : 02/09/2019	Frais de Garanties : sans objet
<u>PHASE DE MISE A DISPOSITION DES FONDS</u>	
Date limite de début de versement des fonds : le 01/09/2020 (au plus tard)	Commission d'engagement : sans objet
Mode de mise à disposition des fonds : versement unique	Montant minimum de chaque versement : sans objet
Délai de préavis pour versement des fonds : 3 jours ouvrés	Indemnités de dédit (<i>en cas de réduction du montant du prêt, avant amortissement</i>): 3 % du montant réduit
<u>PHASE D'AMORTISSEMENT DES FONDS</u>	
Durée d'amortissement du Prêt : 18 années	Mode d'amortissement : progressif
Taux d'intérêt du Prêt : index Euribor 3 mois + marge de 1,25 % l'an Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois de référence pour toute Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'Euribor 3 mois de référence retenu pour les besoins du Prêt pour cette Période d'Intérêts sera réputé égal à zéro.	Base de calcul : exact/360
Périodicité des échéances : trimestrielle Quantième : 25	Durée du différé d'amortissement (différé Partiel) : 60 mois
<u>REMBOURSEMENT ANTICIPE</u>	
Montant minimum de remboursement anticipé : sans objet	Commission spécifique d'intervention : 0,00 euros (<i>cas d'un remboursement anticipé hors date d'échéance</i>) :
Garanties : <ul style="list-style-type: none"> • Caution Simple de la Commune d'AUBAGNE (SIREN 211 300 058) à hauteur de 45% du montant du prêt. • Caution Simple de la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE (SIREN 200 054 807) à hauteur de 55% du montant du prêt. Ces cautions sont à régulariser avant la date du 15/11/2019 (conditions de formation du contrat)	
Frais de garantie(s) : sans objet	
Compte courant de l'Emprunteur support du Prêt : 11315 00001 08003831627 68	
Le Taux Effectif Global du Prêt est égal à :	
1,27 % l'an, soit un taux de période de 0,317%, pour une période trimestrielle	Pour un taux Euribor 3 mois égal à -0,377% (réputé égal à zéro en cas de valeur négative), constaté le 01/08/2019.

Paraphe Emprunteur :

JJ 

Conditions de formation du Contrat :

Le Contrat entrera en vigueur à la date de réalisation des conditions suspensives, stipulées au seul bénéfice du Prêteur, consistant en la remise au Prêteur le 02/09/2019 au plus tard de tous les documents ci-après :
un exemplaire original (deux en cas de Garantie) du Contrat paraphé et signé par l'Emprunteur.

Adresses des notifications :

L'Emprunteur :

UNICIL

Adresse : 11 rue d'Armeny 13006 MARSEILLE
A l'attention de : Monsieur Bernard VERDALLE
Téléphone : 06-24-12-35-17

Le Prêteur :

Caisse d'Epargne CEPAC

Département Back Office Crédits Spécifiques 2
Adresse : Place Estrangin Pastré
B.P. 108
13254 Marseille Cedex 6
Télécopie : 04-91-57-73-10
Mail: cepac-b-sce-creditbdr@cepac.caisse-epargne.fr

Rédacteur d'acte *Sans Objet*

CONDITIONS GENERALES
PSLA non transférable révisable E3M

1. Objet

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

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

Le transfert de propriété de ces logements est prévu au profit de personnes physiques, appelées locataires-accédants, dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif), révisés chaque année (depuis 2015) au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

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

2. Montant

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

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

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

3. Durée

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

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

4. Taux d'intérêt

4.1 Index de référence

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

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

L'EURIBOR est calculé par la moyenne, après élimination des valeurs extrêmes, des taux de transaction pratiqués par un panel de banques de la zone euro. Il est publié avec 3 décimales, par la Fédération Bancaire de l'Union européenne à 11 heures (heure de Bruxelles) chaque jour ouvré.

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

Dans l'hypothèse où l'EURIBOR 3 mois de référence pour toute Période d'Intérêts serait inférieur à zéro, l'Euribor 3 mois de référence retenu pour les besoins du Prêt pour cette Période d'Intérêts sera réputé égal à zéro.

Paraphe Emprunteur :

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

4.2. Révision du taux

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

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

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

5. Taux effectif global (« TEG »)

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

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

Toutefois, le TEG du Prêt s'établit, à titre indicatif, comme indiqué aux Conditions Particulières, en prenant en considération l'ensemble des frais et commissions dus par l'Emprunteur, et en prenant pour hypothèses :

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

Le TEG et le taux de période indiqués ci-dessus peuvent correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :

- lorsque la 3^{ème} décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée ,
- lorsque la 3^{ème} décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur courante de la deuxième décimale est augmentée.

6. Prêts complémentaires

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

7. Acceptation par l'Emprunteur

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

L'Emprunteur adressera son acceptation au Prêteur sous le délai mentionné dans les Conditions Particulières sous la forme d'un exemplaire original du Contrat signé et paraphé par un représentant dûment habilité de

Paraphe Emprunteur :

L'Emprunteur et, dans le cas d'un garant, par un représentant dûment habilité du garant, faute de quoi le présent Contrat sera caduc.

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

8. Garanties du prêt PSLA non transférable

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

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

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

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

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

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

Les versements de fonds du PSLA sont effectués :

- Sous réserve de la production par l'Emprunteur d'une copie de l'agrément provisoire de la DDT pour l'opération concernée, ainsi que d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et du projet de contrat de location-accession et, plus généralement, des différents justificatifs nécessaires,
- Sous réserve de constitution, de régularisation et de justification de la (des) garantie(s) au plus tard à la Date de PDA ,
- par versements d'un montant minimum précisé dans les Conditions Particulières,
- pour chaque demande, dans un délai de préavis exprimé en nombre de jours ouvrés mentionné dans les Conditions Particulières, sur demande de l'Emprunteur parvenue au Prêteur sur la base du formulaire en annexe 1 du présent Contrat. Dans les conditions ci-après ,
- sur instructions de l'Emprunteur, du notaire ou de l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés et à réception par le Prêteur des documents justifiant des dépenses relatives à l'objet financé. Ces documents seront constitués pour les besoins des présentes par les factures en bonne et due forme, les situations de travaux et tous autres justificatifs que le Prêteur jugera nécessaires,
- soit directement sur le compte courant de l'Emprunteur ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne dont le numéro est indiqué dans les Conditions Particulières, soit par virement sur le compte du notaire ou de l'avocat, ou bien directement aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs dont les références auront préalablement été transmises au Prêteur par l'Emprunteur.

Paraphe Emprunteur :

JJ 

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

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

11. Modalités de remboursement des fonds

Le quantième du mois est indiqué dans les Conditions Particulières. Il indique le jour choisi dans le mois pour régler l'échéance.

11.1. Période de préfinancement

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

Elle débute à compter de la date de signature du Contrat et s'achève à la date d'échéance qui suit le dernier versement des fonds.

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

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

11.2. Période d'amortissement du PSLA

Les Conditions Particulières précisent si le présent Contrat dispose d'une période de différé d'amortissement partiel et sa durée.

Dans le cas d'un différé d'amortissement partiel, les intérêts seront à payer sur cette période selon la périodicité du Prêt, et au taux du Prêt.

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

A. Profil et Date de PDA

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

Le PDA intervient à la première date d'échéance (date utile) qui suit le versement total des fonds ou au plus tard la fin de la période de préfinancement.

B. Echéances et date de première échéance

La périodicité de l'échéance est trimestrielle.

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

La date de la première échéance d'amortissement correspond à la Date de PDA augmentée d'une période.

Dans le cas de la présence d'un différé d'amortissement partiel mentionné dans les Conditions Particulières, le remboursement du capital et des intérêts s'effectue à terme échu à compter de la fin de la période de différé d'amortissement puis selon la périodicité retenue.

12. Paiement des sommes dues au titre du Prêt

Le règlement de l'échéance, s'effectuera par prélèvement sur le compte courant mentionné dans les Conditions Particulières ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne, ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément. L'Emprunteur s'engage à ce que ce compte présente le solde disponible suffisant au prélèvement desdites sommes.

Paraphe Emprunteur :

L'Emprunteur autorise le Prêteur à compenser de plein droit les sommes dont il est susceptible d'être redevable, à un titre quelconque, au titre du présent 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.

13. Modification ou disparition de l'index

En cas de modification de la composition et/ou de la définition des taux ou indices auxquels il est fait référence dans le Contrat, de même qu'en cas de disparition des taux ou indices et de substitution de taux ou indices de même nature ou équivalents, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme les publiant ou les modalités de publication, les taux ou indices issus de cette modification ou de cette substitution s'appliqueront de plein droit dans les mêmes conditions qu'indiquées aux présentes.

En cas de disparition ou de modification des taux ou indices de référence sans substitution de taux ou indices de même nature ou équivalent, le Prêteur proposera à l'Emprunteur des nouveaux taux ou indices, le montant des intérêts étant calculé sur la base de ces nouveaux taux ou indices dans les conditions prévues dans le Contrat. L'absence de réponse de l'Emprunteur dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification faite par le Prêteur de la proposition de nouveaux taux ou indices de référence, vaudra acceptation par l'Emprunteur des taux ou indices de remplacement.

Les nouveaux taux ou indices de référence seront applicables aux intérêts dus par l'Emprunteur, dans les mêmes conditions que celles prévues au présent contrat, à compter de la première échéance suivant la disparition des taux ou indices conventionnels initiaux.

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

Dans ce cas l'Emprunteur est redevable au Prêteur d'une commission spécifique d'intervention calculée conformément Conditions Particulières des présentes si une telle indemnité est prévue.

14. Frais

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

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

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

La commission d'engagement, à la charge de l'Emprunteur, est exigible à la fin de la période de préfinancement selon les modalités indiquées article intitulé « Paiement des sommes dues au titre du Prêt » et reste définitivement acquise au Prêteur. Elle est calculée par le Prêteur par l'application du pourcentage indiqué au titre de ladite commission précisée dans les Conditions Particulières à la différence entre le montant du Prêt défini dans les Conditions Particulières et l'encours moyen des tirages sur la période considérée.

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

Le décompte est effectué compte tenu du nombre exact de jours courus, ceci sur la base d'une année de 365 jours.

Paraphe Emprunteur :

JJ 

15. Intérêts de retard

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

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

Cette stipulation ne porte pas atteinte à la faculté du Prêteur de prononcer l'exigibilité anticipée, et ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

16. Destination des logements

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

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

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

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

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

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

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

17. Agrément des logements

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

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

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

L'Emprunteur s'engage à transmettre au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu des documents communiqués, le représentant de l'Etat notifiera à l'Emprunteur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. A réception de ce dernier, l'Emprunteur en adressera la copie au Prêteur dans les meilleurs délais.

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

Paraphe Emprunteur :

18. Transfert du PSLA

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

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

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

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

20. Remboursement anticipé du PSLA

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

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

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

Le remboursement anticipé sera effectué sous réserve d'un préavis de vingt (20) jours ouvrés, sur la base du formulaire figurant en annexe 2 du présent Contrat, adressé au Prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

- Affectation du Prêt à un autre objet que celui prévu au Contrat ,
- Défaut de paiement à bonne date, total ou partiel, des sommes exigibles en capital, intérêts, frais, commissions, indemnités et autres accessoires,
- Inexactitude des renseignements fournis, falsification des documents ou faux documents fournis ayant concouru à l'octroi du Prêt,
- Défaut de production, dans le délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite, des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du PSLA ,
- Défaut de paiement à son échéance d'une seule quittance d'assurance contre l'incendie ainsi que de toute prime d'assurance ,
- Défaut de production à première demande des comptes annuels détaillés de l'Emprunteur ,
- Inexécution ou violation de l'une quelconque des clauses ou conditions du Contrat et dans les cas prévus par la loi ,
- D'une manière générale, non-respect de l'une des conditions permettant l'attribution des PC ,
- En cas de liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf maintien de l'activité tel que prévu à l'article L.641-10 du Code de commerce, de procédure collective de la(les) caution(s) le cas échéant, de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l'encontre de l'Emprunteur ,
- Diminution de la valeur toute garantie prévue au Contrat,
- Transfert de propriété du logement à l'accédant qui lève l'option d'achat, ce dont l'Emprunteur informera par écrit le Prêteur dans le délai de quinze (15) jours ouvrés pour le Prêteur à compter de la date de levée d'option, en joignant la copie de l'option d'achat écrite signée par l'accédant , ce cas d'exigibilité par anticipation du PSLA donnera lieu à la perception par la Caisse d'Epargne de la commission spécifique d'intervention prévue à l'article intitulé « Remboursement anticipé du PSLA », l'exigibilité anticipée étant ici assimilée à un remboursement anticipé.

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

Paraphe Emprunteur :

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

22. Assurance des biens

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

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

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

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

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

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

23. Engagement de l'Emprunteur

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

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

En outre, l'Emprunteur s'engage à ne pas utiliser les fonds empruntés dans l'objectif, partiel ou total, de commettre ou de favoriser, directement ou indirectement, un fait de corruption ou de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics ou de favoritisme, en France ou dans toute autre juridiction.

24. Mobilisation – cession – transfert des droits

Le Prêteur pourra, dans les conditions prévues par la loi, mobiliser, céder ou transférer la ou les créances résultant du Contrat à un tiers et notamment à une société de crédit foncier régie par les dispositions des articles L.513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier ou à un fond d'investissement relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 (FIA) régie par les dispositions des articles L.214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier,

La mobilisation, la cession ou le transfert susvisé n'entraînera aucune charge supplémentaire pour l'Emprunteur qui en sera informé par simple lettre.

En outre, il est convenu entre les Parties que la transmission du patrimoine du Prêteur à une société nouvelle ou déjà existante par l'effet d'une fusion, scission ou d'un apport partiel d'actifs, entraînera transmission à la société nouvelle ou déjà existante des droits et obligations au titre du Contrat.

L'Emprunteur ne pourra céder ou transférer toute ou partie de ses droits et obligations ou qualité de Partie découlant du Contrat, sans avoir recueilli au préalable l'accord du Prêteur.

Paraphe Emprunteur :

25. Recouvrement de la créance

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

26. Absence de renonciation – Exercice des droits

Le fait pour le Prêteur de ne pas exercer ou de tarder à exercer l'un quelconque des droits qu'il tient des présentes ou de la loi ne peut constituer ni être interprété comme une renonciation au droit dont il s'agit.

Les droits stipulés dans les présentes ne sont pas exclusifs de tous autres droits prévus par la loi avec lesquels ils se cumulent.

27. Notification

Sauf dispositions contraires prévues aux présentes, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du présent contrat est valablement réalisée si elle est adressée, par email ou télécopie suivie d'une lettre, à l'une ou l'autre des Parties aux adresses indiquées dans les Conditions particulières.

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

28. Impôts et taxes

L'Emprunteur prendra à sa charge les impôts et taxes présents et futurs, ainsi que les droits et frais pouvant résulter du Contrat ou qui en sont la suite ou la conséquence.

29. Jour ouvré

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

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

30. Circonstances exceptionnelles ou nouvelles - Imprévision

Les conditions de rémunération du Prêteur au titre du Contrat ont été fixées en fonction de la réglementation actuelle applicable aux crédits et compte tenu des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la date de signature du Contrat.

Si à la suite de la survenance de circonstances nouvelles, telles que l'adoption ou la modification de dispositions législatives ou réglementaires ou d'une décision de toute autre autorité monétaire, fiscale ou autre, le Prêteur était soumis à une mesure entraînant une charge quelconque au titre des présentes (tels que par exemple, des réserves obligatoires, des ratios prudentiels plus sévères), ayant pour effet d'augmenter pour le Prêteur le coût du financement de son engagement au titre du Contrat ou de réduire la rémunération nette qui lui revient, le Prêteur en avisera l'Emprunteur.

Cet avis contiendra le montant estimatif de l'augmentation de coût ou de réduction de rémunération nette en résultant pour le Prêteur et une proposition d'indemnisation correspondante, ainsi que tous les documents attestant de l'adoption ou de la modification des dispositions légales ou réglementaires susvisées, étant entendu qu'aucune disposition des présentes n'imposera au Prêteur de divulguer des informations présentant un caractère confidentiel pour lui.

Les Parties se consulteront alors dans les meilleurs délais et rechercheront de bonne foi une solution qu'elles puissent accepter.

Faute d'accord sur une solution dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la réception par l'Emprunteur de l'avis visé ci-dessus, l'Emprunteur pourra effectuer le choix suivant :

- Prendre en charge intégralement au lieu et place du Prêteur l'incidence des charges nouvelles, et ce à compter de la date à laquelle ces charges sont survenues, de telle sorte que la rémunération nette du Prêteur soit rétablie à son niveau antérieur,

Paraphe Emprunteur :

- Rembourser par anticipation la totalité du capital, des intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires restant dus dans les conditions fixées par l'article intitulé « Remboursement anticipé du Prêt » des Conditions Générales.

Les Parties déclarent accepter d'assumer tout risque de survenance d'un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du Contrat et rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'un d'entre eux. En conséquence, elles renoncent expressément à se prévaloir des articles 1195 du Code civil.

31. Election de domicile

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

32. Droit applicable et attribution de compétence

Le Contrat est soumis au droit français.

En cas de litige sur la formation, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi une solution. A défaut, les litiges nés de l'application des présentes seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort desquelles se trouve le siège social du Prêteur / devant les Tribunaux compétents (si organisme public).

33. Protection des données à caractère 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 (représentant légal, contact désigné, ...).

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont dispose l'Emprunteur et les personnes physiques intervenant dans le cadre de la relation sur ses données figurent dans la notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel du Prêteur.

Cette Notice est portée à la connaissance de l'Emprunteur lors de la première collecte de ses données. Il peut y accéder à tout moment, sur le site internet du Prêteur <https://www.caisse-epargne.fr/protection-donnees-personnelles> ou en obtenir un exemplaire auprès de son chargé d'affaires.

34. Secret Professionnel

Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément à l'article L.511-33 du Code monétaire et financier. Cependant, le secret doit être levé en vertu de dispositions légales, notamment à l'égard de l'administration fiscale et des douanes, de la Banque de France, des organismes de sécurité sociale (dans les conditions prévues par les articles L.114-19 à L.114-21 du Code de la sécurité sociale) et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, des commissions d'enquête parlementaires. Il est en outre levé à l'égard des informations requises pour l'application des conventions conclues par la France organisant un échange automatique d'informations à des fins fiscales (article 1649 AC du Code général des Impôts).

Le secret ne peut être opposé à l'autorité judiciaire agissant dans le cadre d'une procédure pénale ainsi que dans le cadre d'une procédure civile lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.

Conformément à l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier, le Prêteur peut partager des informations confidentielles concernant l'Emprunteur avec les personnes ci-après visées et notamment dans le cadre des opérations énoncées ci-après :

- avec des entreprises de recouvrement,
- avec des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles,
- lors de l'étude ou de l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant ses clients, dès lors que ces entités appartiennent au même groupe que le Prêteur,
- avec des entreprises tierces en cas de cession de créances.

Paraphe Emprunteur :

FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES ORIGINAUX QUE DE PARTIES

L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance, lu et compris l'ensemble des dispositions du présent contrat ainsi que la « Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel » dont les conditions d'accès sont décrites à l'article intitulé « Protection des données à caractère personnel » des présentes.

Pour la Caisse d'Epargne
Le Représentant de la Caisse d'Epargne
(Cachet et signature)
A Marseille, le 02 Août 2019



Nom : JEROME JAUME
Qualité : RESP DPT BACK-OFFICE
CREDITS

Pour le Garant
La Commune d'Aubagne
Le Représentant légal (cachet et signature)
A, le

Nom :
Qualité :

Pour l'Emprunteur
Le Représentant de la S.A.H.L.M. UNICIL
(Cachet et signature)
A ... Marseille ..., le 28/08/2019



Nom : LUC PINATEL
Qualité : Directeur Général
Je certifie le caractère exécutoire du présent Contrat de Prêt

Pour le Garant
La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
Le Représentant légal (cachet et signature)
A, le

Nom
Qualité

Paraphe Emprunteur :

Document Prêteur à retourner signé-1
Nom de l'Emprunteur UNICIL
N° de Contrat : n° 9254537-002311E
Montant : 2.681.111,00 euros

PRETEUR : CAISSE D'EPARGNE CEPAC
Fax : 04-91-57-73-10

ANNEXE 1

DEMANDE DE VERSEMENT

Conformément aux dispositions du Contrat susvisé, nous vous prions de bien vouloir procéder au versement suivant :

- Date de mise à disposition des fonds souhaitée (jour ouvré) :
- Montant du versement demandé (en chiffres et en lettres *) :
.....
.....
.....

La présente demande de versement est irrévocable.

Liste des pièces justificatives : libellé et montant

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A, le.....
(nom, qualité du signataire, cachet et signature)

Le présent avis doit obligatoirement parvenir (par télécopie) au Prêteur au plus tard à 9 heures (heure de Paris) le 3^{ème} jour ouvré précédant la date de mise à disposition des fonds souhaitée. La demande de versement doit intervenir pendant la phase de préfinancement.

* le montant doit respecter le montant minimum mentionné dans les Conditions Particulières du présent Prêt.

JJ *

Document Prêteur à retourner signé-1
Nom de l'Emprunteur UNICIL
N° de Contrat : n° 9254537-002311E
Montant : 2.681.111,00 euros
PRETEUR : CAISSE D'EPARGNE CEPAC
Fax : 04-91-57-73-10

ANNEXE 2

AVIS DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

Conformément aux dispositions du Contrat susvisé, nous vous prions de bien vouloir noter que nous procéderons au remboursement anticipé suivant :

- Date d'effet :

Il est rappelé que si le remboursement anticipé intervient en dehors d'une date d'échéance, une commission spécifique d'intervention dont le pourcentage est indiqué dans les Conditions Particulières du Prêt, sera appliquée.

- Montant du remboursement anticipé (*en chiffres et en lettres*) * :

.....
.....

A, le.....
(Nom, qualité du signataire, cachet et signature)

Le présent avis doit obligatoirement parvenir (par lettre recommandée doublée d'une télécopie) au Prêteur au plus tard à 9 heures (heure de Paris) vingt (20) jours ouvrés avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé, accompagné du justificatif.

** En cas de remboursement anticipé partiel, le montant doit être supérieur ou égal au montant minimum tel que prévu par le Prêt*

JJ 