

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 DEPARTEMENT DE L'AUBE  
 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
 DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

 Délibération certifiée exécutoire  
 Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le  
*8 novembre 2017 / 08 novembre 2017*  
 Pour le Président et par délégation  
 Le Directeur Général des Services  
 Alain BENEDETTI

## BUREAU COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 02 NOVEMBRE 2017

Date de convocation et d'affichage : 27 octobre 2017

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19H 02.

**Étaient présents :**
**Mmes** DUCHENE Annie, HELIOT COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, PATELLI Lise, SAUBLET SAINT MARS Véronique,

**MM.** BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GANTELET Bruno, GARNERIN David, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, ROBLET Bernard, VIART Jean-Michel.

**Est excusé et a donné pouvoir :** M. SEBEYRAN Marc à Mme PATELLI Lise

**Sont excusés :** MM. GIRARDIN Olivier, RIGAUD Jacques, GAILLARD Paul, ROTA Colette.

**Ne prend pas part au vote, étant en conflit d'intérêt :** BALLAND Alain

DELIBERATION N°05	Garantie partielle d'un emprunt - Renégociation de 2 prêts par la SIABA (Société Immobilière et Aménagement Barsuraubois et Aube) : changement de prêteur
RAPPORTEUR	Alain PEUCHERET

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
25	25	25			1

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 02 NOVEMBRE 2017**

Rapporteur : Alain PEUCHERET

**GARANTIE PARTIELLE D'UN EMPRUNT  
RENEGOCIATION DE 2 PRETS  
PAR LA SIABA (Société Immobilière et Aménagement Barsuraubois et Aube) :  
CHANGEMENT DE PRETEUR**

Annexe : contrat de prêt n° 00002345696

**Exposé :**

Considérant l'emprunt d'un montant total de 1 197 000 € (un million cent quatre-vingt-dix-sept mille euros), ci-après « le prêt » ou « le contrat de prêt », contracté par la SIABA, ci-après « l'Emprunteur », auprès du Crédit Agricole Champagne-Bourgogne, ci-après « le bénéficiaire », pour les besoins de refinancement de prêts initialement souscrits auprès de DEXIA ;

Vu l'article L 5111-4 et les articles L 5216 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu la délibération n° C/12/03/09-02 du 19 mars 2009 du Grand Troyes relative aux garanties partielles d'emprunt consenties par le Grand Troyes ;

Vu le contrat de prêt n° 00002345696, en annexe, signé entre la SIABA et le Crédit Agricole de Champagne-Bourgogne, le 15 septembre 2017 ;

**Décision :**

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **DE REPONDRE favorablement à cette demande de garantie partielle d'emprunt ;**
- **DE DELIBERER dans les termes suivants :**

**Article 1 :**

Le Garant accorde son cautionnement à la SIABA avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 50% augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du contrat de prêt n° 00002345696 contracté par l'Emprunteur auprès du bénéficiaire, pour les opérations détaillées ci-dessous.

Les opérations concernées par le refinancement souscrit auprès du Crédit Agricole Champagne-Bourgogne et les montants de garantie correspondants sont les suivants :

<b>Contrat n° 00002345696</b>				
Montant total du prêt : <b>1 197 000 €</b> représentant 2 prêts (pour une durée de 25 ans)				
N° Contrat de prêt	Opération	Montant de l'emprunt	Taux garanti	Montant garanti
MIN 266 147 EUR	Acquisition amélioration de 12 logements rue Bégand à Troyes	<b>1 197 000</b>	50%	<b>598 500</b>
MIN 266 146 EUR	Acquisition amélioration de 12 logements rue Bégand à Troyes		50 %	

**La SIABA a réaménagé sa dette à hauteur de 1 197 000 € et sollicite une garantie d'emprunt de 598 500 €**

*Le contrat de prêt est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.*

**Article 2 :**

Le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

**Article 3 :**

Le garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

**Article 4 :**

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Le garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la garantie.

**Article 5 :**

La garantie est conclue pour la durée du prêt.

**Article 6 :**

La Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L5211-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à en justifier auprès du bénéficiaire.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote



# CRÉDIT AGRICOLE de CHAMPAGNE-BOURGOGNE

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE

Siège Social : 269, faubourg Croncels B.P. 502 10080 TROYES CEDEX

RCS : 775 718 216 RCS TROYES

Tél : 03 25 71 40 00 (non surtaxé) Fax : 03 25 71 41 17

Direction générale : 18, rue Davout B.P. 29085 21085 DIJON CEDEX 9

Tél : 03 80 63 56 35 (non surtaxé) Fax : 03 80 63 56 90

## CONTRAT DE PRET

Les présentes ont pour objet de définir les conditions financières, particulières et générales d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07019188 ci-après dénommé(e) le « Prêteur ».

Le présent prêt est consenti par le Prêteur à :

SOC IMMOB & AMENAGEMENT BARSURAUBOIS & AUBE  
dont le siège social est : 7 RUE JEAN LOUIS DELAPORTE  
10000-TROYES

Code APE : 6820A  
Numéro SIREN : 602880338

Représenté(e) par :

Monsieur PROTTE Eric en qualité de Directeur

ci-après dénommé(s) l' « Emprunteur » quand bien même seraient-ils plusieurs.

Ces appellations désignent également les mandataires conventionnels ou les représentants légaux des parties.

Si le présent contrat comporte plusieurs prêts, la somme totale est désignée par abréviation le Prêt.

Chaque prêt est accompagné de ses conditions financières et particulières, comportant la désignation du crédit, ses conditions de remboursement, son taux effectif global et les garanties exigées.

Date d'édition du contrat : 28/08/2017

Les conditions de ce contrat sont valables jusqu'au 27/09/2017.

### Dispositions spécifiques au démarchage

Lorsque le prêt a été conclu après qu'il a été précédé d'un démarchage dans les conditions fixées aux articles L 341-1 et suivants du code monétaire et financier, les dispositions suivantes sont également applicables.

A la demande de l'Emprunteur, le contrat prendra effet dès sa signature.

L'Emprunteur conserve néanmoins le droit de se rétracter dans le délai de 14 jours calendaires à compter de la signature du prêt, par lettre recommandée, adressée au siège social du Prêteur, dont l'adresse est en tête des présentes, indiquant les coordonnées de l'Emprunteur et la référence de financement du contrat de prêt faisant l'objet de la rétractation.

Si tout ou partie du prêt a déjà été mis à la disposition de l'Emprunteur, la rétractation n'est valablement exercée qu'à la condition d'être immédiatement accompagnée de la restitution de ces fonds et au plus tard dans les trente jours.

La rétractation intervient sans frais ni pénalité. Toutefois, si le contrat a commencé à être exécuté lorsqu'intervient la rétractation, le Prêteur pourra demander le paiement proportionnel du service financier fourni, c'est-à-dire des intérêts au taux contractuel depuis la date de mise à disposition des fonds.

Compte n° : 14091761001 - Agence de : C AFF IMMOBILIER INSTITUTIO 10

Référence financement : FO7871

### OBJET DU FINANCEMENT

REPRISE PRET DEXIA

## CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET

Référence du prêt : 00002345696 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

### DESIGNATION DU CREDIT

#### MT ENTREPRISE

Montant : un million cent quatre-vingt-dix-sept mille euros (1 197 000,00 EUR)

Durée : 300 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 1,8300 %

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 19/02/2019. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

### TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 1,8300 % l'an

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Frais de dossier : 1 100,00 EUR

Initiales :

Taux effectif global : 1,84 % l'an  
Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,15 %

### CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 300

Jour d'échéance retenu le : 25

Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Montant des échéances sans assurance décès invalidité :

299 échéance(s) de 4 975,05 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 4 976,75 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

### GARANTIES

A la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'Emprunteur fournit au Prêteur la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous :

### CAUTION D'ORGANISMES

#### CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

dont le siège social est : 1 PLACE ROBERT GALLEY  
10000 TROYES

Code APE : 8411Z

Numéro de SIREN : 200069250

Pour un montant en principal de 598 500,00 EUR, plus intérêts, commissions, frais et accessoires.

#### CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'AUBE

dont le siège social est : 2 RUE PIERRE LABONDE  
10000 TROYES

Code APE : 8411Z

Numéro de SIREN : 221000520

Pour un montant en principal de 598 500,00 EUR, plus intérêts, commissions, frais et accessoires

### REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.

Une demande devra être adressée au Prêteur par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'Emprunteur des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 2 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;

- lorsque le remboursement anticipé intervient en période de baisse de taux, une indemnité financière égale au nombre de mois (M) calculés au taux d'intérêt du prêt sur la base du capital remboursé par anticipation. Elle est déterminée par application des équations suivantes :

- pour un prêt IN FINE :

$$M = \frac{[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt}}$$

- pour un prêt AMORTISSABLE :

$$M = \frac{[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt} \times 2}$$

- dans laquelle TEC10(1) est le TEC10 associé à la date de réalisation et TEC10(2) est le TEC10 associé au remboursement anticipé.

$$IF = \frac{M \times \text{Taux d'intérêt du prêt} \times \text{Capital remboursé par anticipation}}{12}$$

Dans l'une ou l'autre de ces formules :

Le « taux d'intérêt du prêt » auquel il est fait référence est celui en vigueur à la date du remboursement anticipé.

La durée restant à courir, exprimée en nombre de mois est déterminée par la durée qui sépare la date de remboursement anticipé et la date de dernière échéance normale du prêt.

Pour le calcul de M, le résultat sera arrondi à la première décimale après la virgule comme suit :

- si la deuxième décimale après la virgule est 0, 1, 2, 3, ou 4, le résultat sera arrondi à l'unité inférieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,72 la valeur de M sera 5,7,

- si la deuxième décimale après la virgule est 5, 6, 7, 8 ou 9, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,38 la valeur de M sera 5,4.

En tout état de cause cette indemnité ne peut être supérieure à un maximum appelé plafond, ni inférieure à un minimum appelé plancher.

Ce plafond est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égal à 12.

Ce plancher est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égale à 3.

En conséquence, si l'indemnité financière est supérieure au plafond, son montant est égal au plafond ; et si elle est inférieure au plancher, son montant est égal au plancher. Cette indemnité est exigible et devra être payée le jour du remboursement anticipé. La baisse des taux est constatée dès lors que la valeur du TEC10 (taux de l'échéance constante 10 ans) du mois précédant celui de la date de remboursement anticipé, ou s'il venait à disparaître, de tout autre index qui lui serait substitué, est inférieure à la valeur du TEC10 du mois précédant celui du jour de la réalisation du prêt. Par contre, si la réalisation et/ou le remboursement interviennent entre le 1er et le 5 du mois, le TEC10 pris en compte sera celui du deuxième mois précédant le mois du(des) événement(s) ci-dessus précisés(s).

Initiales : *EP*

Le calcul de cette indemnité sera effectué et communiqué à l'**Emprunteur** au plus tard la veille de la date de remboursement anticipé.  
Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

#### JUSTIFICATION DES FONDS

L'**Emprunteur** s'engage à fournir au **Prêteur** le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies.

L'**Emprunteur** reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.  
L'**Emprunteur** s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

### **CONDITIONS GENERALES**

#### DECLARATION GENERALE

L'**Emprunteur** et éventuellement la **Caution** déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes par suite de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, placement sous sauvegarde de justice, tutelle de majeur ou curatelle, ou tout autre motif, et que leur situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

#### ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquels pourraient donner lieu les présentes et leurs suites et autorise le **Prêteur** à prélever les frais de dossier selon le barème en vigueur ainsi que toutes sommes dues et non encore payées par l'**Emprunteur** y compris, le cas échéant, les frais de garantie,
- à employer les fonds du prêt, qui lui est consenti par le **Prêteur**, selon la désignation et la destination précisées dans les présentes,
- à se soumettre à toutes opérations de vérification, contrôle, effectuées par le **Prêteur** ou ses mandataires en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt. Il s'engage en outre à fournir au **Prêteur** à toute époque tout renseignement qui pourra lui être demandé sur sa situation financière et notamment tous documents comptables et/ou fiscaux.

#### DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** déclare :

- que la signature de ce contrat a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution du contrat sont prises,
- que ses comptes sociaux sont sincères et véritables et, le cas échéant, certifiés par les Commissaires aux Comptes,
- qu'il ne relève ou n'est susceptible de relever d'aucune procédure collective ou d'aucun règlement amiable,
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de l'Administration Fiscale, des Douanes, de la Sécurité Sociale et d'autres organismes sociaux,
- qu'aucun événement en cours n'est constitutif d'un cas d'exigibilité anticipée prévu par les présentes.

#### CONDITION SUSPENSIVE - CONDITION RESOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BENEFICE DU PRETEUR

Les clauses du présent paragraphe sont stipulées au seul bénéfice du **Prêteur**.

Lorsqu'une garantie est exigée par le **Prêteur**, le prêt est en principe consenti sous la condition suspensive que cette garantie soit effectivement donnée. Si le prêt est réalisé avant que la garantie soit effectivement donnée, à défaut de constitution de la garantie, les sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** doivent être immédiatement remboursées au **Prêteur**.

Il est également consenti sous la condition résolutoire qu'il ne soit porté à la connaissance du **Prêteur**, postérieurement à sa décision d'accorder le prêt, aucun fait ou information qui aurait été de nature - si le **Prêteur** en avait été informé - à conduire à un refus du prêt.

En outre, le contrat doit être conclu dans les deux mois suivant la décision du **Prêteur** d'accorder le prêt ; à défaut le **Prêteur** peut revenir sur son accord et refuser le prêt ou en modifier les clauses et conditions.

#### REALISATION DU PRET

La mise à disposition des fonds du ou des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal, c'est-à-dire :

- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour les constructions, améliorations ou autres financements : au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la présentation de factures.

Après versement de l'apport personnel exigé par le **Prêteur**, la réalisation du prêt s'effectue, généralement :

- soit au moyen d'un virement adressé au Notaire ou au rédacteur de l'acte objet du prêt,
- soit au moyen d'un chèque émis à l'ordre du vendeur, remis à l'**Emprunteur** ou adressé directement au vendeur,
- soit par versement au compte de l'**Emprunteur**, ou au profit de tous les délégués désignés par lui et acceptés par le **Prêteur**.

De convention expresse, si le prêt est réalisé sur le compte courant de l'**Emprunteur**, cette réalisation n'opérera aucune novation de la créance du **Prêteur**, et n'affectera notamment en aucune manière les sûretés consenties à ce dernier en garantie du remboursement du prêt.

Dans l'hypothèse où le prêt est réalisé par inscription sur le compte de l'**Emprunteur**, celui-ci reconnaît que la réalisation du prêt et de ses remboursements seront suffisamment justifiés par les écritures du **Prêteur**.

#### PRET DEBLOQUE PAR TRANCHES

Si le prêt est débloqué en plusieurs tranches, les intérêts ne seront dus que sur les sommes débloquées.

Le capital s'amortira au fur et à mesure des déblocages de fonds en fonction des dates de versement et de la périodicité des remboursements. De ce fait les échéances du prêt varieront en conséquence et ne seront stabilisées qu'après le versement de la dernière tranche.

#### AUTORISATION DE PRELEVEMENT

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à débiter son compte de façon permanente du montant des sommes exigibles. Tous les versements auront lieu au siège du **Prêteur**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses Agences.

#### CONTRE-PASSATION

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'**Emprunteur** à la clause « autorisation de prélèvement » aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'**Emprunteur**, ce dernier autorise le **Prêteur** à contre-passer l'écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt.

#### EXCLUSION DU COMPTE COURANT

Initiales : *SEP*

Les parties reconnaissent expressément l'autonomie du contrat de prêt et conviennent expressément d'exclure toute créance résultant du prêt de tout mécanisme de compensation inhérent à la relation de compte courant, et ce nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans toute convention conclue entre les parties. L'Emprunteur renonce ainsi à exercer tout droit de compensation dont il pourrait se prévaloir pour le paiement des créances issues du contrat de prêt y compris la compensation pour dettes connexes.

### REMBOURSEMENT DU PRET - PAIEMENT DES INTERETS - INDEMNITES

L'Emprunteur s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au Prêteur conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.

Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ du délai d'amortissement.

Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'Emprunteur.

#### **Intérêts de retard :**

Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTERETS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».

Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.

Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.

#### **Indemnité de recouvrement due si le prêt n'est pas soumis au code de la consommation :**

Si pour parvenir au recouvrement de sa créance, le Prêteur a recours à un mandataire de Justice ou exerce des poursuites ou produit à un ordre, l'Emprunteur s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 7 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2 000 euros.

### IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous paiements partiels de l'Emprunteur s'imputent d'abord sur la portion du PRET non garantie lorsque les sûretés du PRET ne garantissent qu'une partie du PRET, et notamment en cas de cautionnement limité.

### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

#### **Solidarité**

Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'Emprunteur engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

#### **Indivisibilité en cas de décès**

La créance du Prêteur étant stipulée indivisible pourra être réclamée à chacun des héritiers de tout débiteur conformément à l'article 1320 dernier alinéa du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.

### TAUX DES INTERETS DE RETARD

Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de 5,0000 point(s).

### ASSURANCE DES BIENS

L'adhésion à une assurance contre les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie du bien financé ou donné en garantie ne constitue pas une condition obligatoire d'octroi du crédit.

Toutefois l'attention de l'Emprunteur est attirée sur les conséquences susceptibles de découler de la destruction totale ou partielle du bien donné en garantie.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé qu'en cas de sinistre occasionnant la perte totale ou partielle du bien financé, il devra poursuivre le remboursement de son prêt conformément aux dispositions contractuelles et qu'à défaut, il s'expose à la déchéance du bénéfice de son prêt et, le cas échéant, à la déclaration des incidents de paiement à la Banque de France.

S'il décide de ne pas souscrire à une assurance couvrant les risques ci-dessus évoqués ou d'y renoncer, c'est en toute connaissance de cause qu'il devra en assumer les conséquences, le Prêteur ne pouvant être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de la décision de l'Emprunteur, ou le cas échéant de toute autre personne ayant donné en garantie du présent prêt un bien susceptible d'être assuré.

L'Emprunteur, et/ou le cas échéant le Tiers Garant, s'oblige(nt) à informer le Prêteur et à lui fournir les justificatifs de toute assurance souscrite en vue de couvrir les risques de perte et dommages du bien donné en garantie pour lui permettre, conformément à l'article L. 121-13 du code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du crédit entre les mains de l'Assureur.

En cas de sinistre du ou des biens donnés en garantie, l'Emprunteur et/ou le Tiers Garant le cas échéant, s'engage(nt) à en informer immédiatement le Prêteur, les indemnités dues par l'Assureur seront jusqu'à concurrence du montant de la créance exigible résultant des présentes versées directement par lui au Prêteur conformément aux dispositions de l'article L. 121-13 du code des assurances.

L'Emprunteur, ou le cas échéant le Tiers Garant, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans un délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise à l'Emprunteur, ou le cas échéant au Tiers Garant, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué du Prêteur. Si à l'expiration de ce délai d'un an l'Emprunteur, ou le cas échéant le Tiers Garant, n'a pas commencé à faire reconstruire ou s'il a notifié son intention de ne pas reconstruire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au Prêteur et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

### DECHEANCE DU TERME

#### **Exigibilité du présent prêt**

Le prêt deviendra de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires par la seule survenance de l'un quelconque des événements énoncés ci-dessous et dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'Emprunteur par le Prêteur :

- en cas de non-respect d'un seul des engagements stipulés à ce contrat, notamment en cas d'utilisation des fonds à une destination autre que celle indiquée au contrat de prêt ou de déclaration inexacte,
- à défaut de paiement à bonne date par l'Emprunteur d'une quelconque somme due au Prêteur au titre de ce présent prêt ou de tous autres contrats, à un quelconque organisme privilégié (notamment impôts, contributions, taxes, cotisations sociales) ainsi qu'à tout autre créancier (primes ADI),
- si l'Emprunteur cesse de remplir les conditions réglementaires qui lui ont permis d'obtenir le présent prêt,
- dans le cas où les biens meubles ou immeubles appartenant à l'Emprunteur seraient aliénés en totalité ou en partie, ou feraient l'objet d'une dépréciation du fait de l'Emprunteur,
- si la garantie du prêt devient insuffisante, notamment dans le cas où les biens de l'Emprunteur ou de la Caution ne seraient pas suffisamment assurés contre les différents risques susceptibles de les atteindre ou seraient donnés en gage,

Initiales : *EP*

- en cas de saisie mobilière ou immobilière, interdiction bancaire et oppositions de toute nature, redressement ou liquidation judiciaire, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, protêts ou déconfiture de l'**Emprunteur** ou de la **Caution** et toutes formes de poursuite dont ils feraient l'objet,
  - en cas de décès de l'**Emprunteur** et/ou de la personne adhérente à l'assurance groupe et ce à due concurrence du montant couvert par l'assurance,
  - en cas de divorce, séparation de corps ou séparation de biens judiciaire, entraînant dissolution puis liquidation de la communauté existant entre les personnes désignées sous le terme l'**Emprunteur**,
  - en cas de cessation d'exploitation ou de cession de l'entreprise (individuelle ou sous forme sociale) comme au cas où l'**Emprunteur** cesserait de faire valoir personnellement son exploitation,
  - dans tous les cas où les justifications, renseignements et déclarations fournis par l'**Emprunteur** et les **Cautions** auraient été reconnus faux ou inexacts comme au cas où ceux-ci se seraient rendus coupables de toute manœuvre frauduleuse envers le **Prêteur**,
  - en cas de perte par l'**Emprunteur** de plus de 50 % du capital social ou en cas de retrait de l'agrément particulier délivré par les Pouvoirs Publics,
  - en cas de fusion, scission, dissolution, apport de tout ou partie de l'actif social de l'**Emprunteur** à une autre société, modifications statutaires, relatives notamment à la répartition et à la détention du capital dans la société, à la modification de la personne des associés disposant d'un pouvoir effectif au sein de la société,
  - en cas de violation des statuts de l'**Emprunteur**, ou de leur modification sans que celle-ci ait été communiquée préalablement au **Prêteur**,
  - en cas d'incident(s) de paiement(s) déclaré(s) à la Banque de France,
  - lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du **Prêteur**, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.
- La non-application immédiate d'un cas d'exigibilité ne vaudra pas renonciation à une mise en jeu ultérieure de cette clause.

### **EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS**

La survenance d'un des cas d'exigibilité ci-dessus mentionnés entraînera de plein droit l'exigibilité des prêts consentis tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

### **OBLIGATIONS D'INFORMATION INCOMBANT A L'EMPRUNTEUR**

Tant que l'**Emprunteur** sera redevable d'une somme quelconque au titre du présent prêt à l'égard du **Prêteur**, il s'engage :

#### **à fournir au Prêteur :**

- annuellement et au plus tard six mois à compter de la date de l'arrêté comptable, tous les documents comptables et assimilés relatifs à la situation de l'entreprise (bilans, comptes de résultat, annexes, éventuellement balance, poste clients, carnet de commandes, état des stocks, et s'il y a lieu, rapport des commissaires aux comptes certifiant les comptes sociaux,....).

Dans l'hypothèse où l'**Emprunteur** est une personne morale appartenant à un groupe de sociétés, il s'engage à fournir également les documents consolidés de l'ensemble du groupe six mois après la clôture de l'exercice.

- à tout moment, à la demande du **Prêteur** et dans les 21 jours de cette demande, toutes situations financières intermédiaires, tous documents et informations sur sa situation économique comptable et financière ainsi que sur celle de l'ensemble du groupe de personnes morales dont il fait éventuellement partie.

#### **à notifier immédiatement au Prêteur :**

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son entreprise ou de celle de la **Caution** ou encore celle de tout actionnaire détenant un tiers au moins de son capital social,

- toute décision de modification de la forme juridique de l'entreprise,

- la perte de la moitié de son capital,

- le changement de la personne de son représentant, la cession de la majorité de son capital social, ou de tout blocage du contrôle dudit capital.

- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif ou cessation d'activité.

#### **à informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance :**

- de tout événement susceptible d'affecter sensiblement le volume de ses engagements financiers et notamment d'accroître ceux-ci de plus de 20 % par rapport au volume du trimestre précédent,

- de tout fait susceptible de nuire aux droits et garanties du **Prêteur**,

- de toute décision de rupture ou de non-renouvellement des concours par une autre banque.

Les informations prévues au présent article devront être communiquées par écrit au **Prêteur** même si les événements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

### **FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE**

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'**Emprunteur**, d'effectuer ses investissements sans retard, l'**Emprunteur** donne ordre au **Prêteur** de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt.

### **PREUVE**

La preuve de la mise à disposition des fonds du prêt, de même que celle des remboursements, résultera des écritures du **Prêteur**.

### **CONTROLE ET VERIFICATION**

Il est convenu que le **Prêteur** aura la possibilité et non pas l'obligation de procéder à tout moment à des opérations de vérification, contrôle, en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt.

### **TAUX EFFECTIF GLOBAL**

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du taux effectif global, peuvent être ajoutés au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime assurance décès invalidité, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.

Le taux effectif global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 314-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments, ainsi que les indemnités auxquels pourront donner lieu les présentes et leurs suites seront à la charge exclusive de l'**Emprunteur**. Celui-ci mandate expressément le **Prêteur** pour faire le nécessaire.

### **IMPOTS**

Les taxes ou impôts qui viendraient grever le présent prêt avant qu'il ne soit remboursé, devront s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du **Prêteur**, être acquittés par l'**Emprunteur** en sus des sommes exigibles.

Initiales :  EP

### CLAUSE DE CESSIBILITE

L'Emprunteur reconnaît expressément que toute créance issue du prêt concerné, actuelle ou future, peut être librement cédée par le Prêteur sans formalité à un tiers tel qu'une banque centrale ou toute autre entité de refinancement des établissements de crédit nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans le/les Contrat(s) de Prêt(s).

### INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE

Les données à caractère personnel recueillies par le Prêteur, en qualité de responsable du traitement, dans le cadre de la mise en place du présent financement, sont nécessaires pour l'octroi du/des crédit(s), objet du présent financement, pour la souscription de l'assurance décès invalidité le cas échéant, pour la constitution des garanties éventuelles ainsi que pour la gestion et le recouvrement du/des crédit(s).

Il est précisé que, conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et tous textes subséquents, ces données pourront faire l'objet de traitements informatisés par la Caisse Régionale pour les finalités suivantes : connaissance de l'Emprunteur et, le cas échéant, du(des) garant(s), gestion de la relation bancaire et financière, octroi de crédits, gestion des produits et services, constitution et gestion des garanties éventuelles, recouvrement, études statistiques, évaluation et gestion du risque, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sécurité et prévention des impayés et de la fraude. Les opérations et données personnelles de l'Emprunteur et, le cas échéant, du(des) garant(s), sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caisse Régionale est tenue. Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, la Caisse Régionale peut devoir communiquer des informations notamment à des organismes officiels, des autorités judiciaires ou administratives, légalement habilitées en France comme dans les pays qui sont destinataires de données personnelles. Les données personnelles recueillies et leurs mises à jour éventuelles seront, le cas échéant, communiquées à :

- toute entité du Groupe Crédit Agricole, en cas de mise en commun de moyens ou de regroupement des sociétés,
- une ou plusieurs sociétés du Groupe Crédit Agricole, chargées de la gestion et de la prévention des risques opérationnels (notamment évaluation du risque, lutte contre le blanchiment des capitaux) au bénéfice de l'ensemble des entités du Groupe,
- des partenaires de la Caisse Régionale pour permettre au titulaire des données à caractère personnel recueillies de bénéficier des prestations et/ou avantages du partenariat auquel il aura adhéré, le cas échéant,
- tout notaire instrumentaire, intervenant le cas échéant dans la formalisation du présent financement,
- des sous-traitants pour les seuls besoins de la sous-traitance.

La liste des entités du Groupe Crédit Agricole susceptibles d'être bénéficiaires des informations le(s) concernant pourra être communiquée à l'Emprunteur et, le cas échéant, au(x) garant(s) sur simple demande au service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Le titulaire des données à caractère personnel recueillies peut exercer immédiatement son droit d'opposition à quelque titre que ce soit. Il peut également, à tout moment, exercer son droit d'opposition et son droit d'accès et de rectification sur les données le concernant, tel qu'il est prévu par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, en contactant le service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Les frais de timbre seront remboursés au titulaire des données à caractère personnel recueillies sur demande de sa part.

### GARANTIE

Les garanties offertes par l'Emprunteur à la sûreté du prêt sont indiquées aux conditions financières et particulières. L'Emprunteur ne pourra exiger la mise à disposition des fonds du crédit qu'après avoir fourni au Prêteur les garanties prévues.

Le Prêteur se réserve la possibilité au cours de la durée du crédit de demander à l'Emprunteur des garanties complémentaires si celles qui avaient été prises initialement venaient à disparaître ou à être modifiées dans leur existence et/ou consistance ou si la situation de l'Emprunteur venait à se modifier, sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'exigibilité anticipée du prêt.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de contestation sur l'exécution du contrat de prêt, sauf application de l'article 44 du nouveau code de Procédure Civile, le Prêteur pourra en cas de litige, saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, celle du lieu d'exécution du présent contrat mentionné à la clause « autorisation de prélèvement ».

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et ses suites, il est élu domicile pour le Prêteur en son Siège Social, pour l'Emprunteur et tout autre intervenant à l'acte, en leur domicile respectif, ou Siège Social.

### SIGNATURE DU PRETEUR

Référence du prêt : 00002345696

Représenté(e) par le Directeur Crédit :



Initiales : EP

**SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR AVEC DECLARATION POUR L'ASSURANCE DECES INVALIDITE**

Référence du prêt : 00002345696

- (1) Nom de la personne morale emprunteuse
  - (2) Nom (jeune fille si mariée), prénom du/des représentants
  - (3) Cocher la case correspondante
  - (4) Si nantissement donné en garantie, faire précéder la signature de la mention « Bon pour nantissement »
- SOC IMMOB & AMENAGEMENT BARSURAUBOIS & AUBE

L'Emprunteur soussigné ..... S.I.A.B.A. ..... (1)  
 Représenté par ..... Pr. J. E. A. C. ..... (2)

Déclare :

- avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat, et connaître parfaitement les obligations qui en découlent,
- rester en possession d'une fiche d'information précontractuelle présentant certaines caractéristiques du/des prêt(s),
- autoriser le Prêteur à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause,

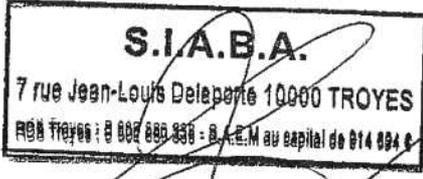
refuser d'adhérer au contrat d'assurance groupe proposé (3).

être assuré(e) pour ce(s) crédit(s) dans le cadre d'un autre contrat souscrit auprès de la Compagnie d'Assurance ci-après mentionnée et s'engager à remettre au Prêteur une attestation d'assurance ainsi qu'une copie des conditions générales et particulières de l'assurance (3).

Nom de la compagnie.....  
 Nom et Prénom de la/des personne(s) assurée(s).....  
 .....  
 .....

**DATE et SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR et cachet de la société (4)**

A. Troycy ..... le 15/09/2017 .....



Initiales : et

# FICHE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Date de l'édition : 28/08/2017

La présente fiche est délivrée par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BURGOGNE, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit et de courtage d'assurance dont le siège social est 269, faubourg Croncels 10000 TROYES, immatriculée sous le n° 775 718 216 RCS TROYES et immatriculée au registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07019188.

Contrôlé par :

- Crédit Agricole SA : 12, Place des Etats Unis 92545 MONTRouGE Cedex,
- L'Autorité des Marchés Financiers : 17 place de la Bourse - 75082 PARIS Cedex 02,
- L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution : 61 rue Taitbout - 75436 PARIS Cedex 09.

En cas de démarchage, indiquer les nom et prénom de la personne procédant au démarchage et son adresse professionnelle

Nom et prénom de la personne physique

procédant au démarchage : .....

Adresse professionnelle : .....

## Crédit aux professionnels : MT ENTREPRISE

**Présentation :**

Prêt ne bénéficiant d'aucune bonification d'intérêts, destiné aux artisans, commerçants, PME-PMI, professions libérales et associations quelle que soit la forme juridique pour financer tous les investissements professionnels corporels ou incorporels, les prêts de consolidation, de restructuration du haut de bilan à l'exclusion des financements personnels et patrimoniaux.

Durée : de 24 à 180 mois

Différé d'amortissement : possible jusqu'à 24 mois.

Déblocage fractionné autorisé.

Montant : 1 197 000,00 EUR

Taux d'intérêt : 1,8300 %

**Fonctionnement :**

Le crédit doit être utilisé à la réalisation de l'objet prévu. Les fonds sont mis à la disposition après fourniture du (des) justificatif(s) nécessaire(s) et formalisation des garanties éventuellement requises par le Prêteur.

Les documents contractuels prévoient notamment les conditions financières et particulières ainsi que les modalités de remboursement du prêt.

**Assurance décès invalidité (ADI) :**

Le Prêteur propose l'adhésion à une assurance collective destinée à garantir ses emprunteurs. Les conditions et limites de cette assurance sont précisées sur la notice d'assurance remise à l'Emprunteur et, éventuellement, sur les documents contractuels ou par courrier.

**Risques particuliers :**

L'Emprunteur doit veiller à provisionner son compte avant la date de prélèvement des échéances de remboursement, sous peine d'exigibilité anticipée du solde du crédit selon conditions contractuelles et, le cas échéant, de déclaration des incidents de paiement à la Banque de France sous certaines conditions.

**Conditions de l'offre contractuelle :**

**Conditions financières :** les conditions particulières de l'offre contractuelle indiquent notamment le montant, la durée, le taux d'intérêt, les garanties éventuelles, le taux effectif global (TEG), et le cas échéant le coût de l'assurance collective.

**Modalités de conclusion du contrat - Date et lieu de signature du contrat :**

Un contrat de prêt est soumis à l'accord et à la signature de l'Emprunteur et le cas échéant à la caution au lieu précisé sur le contrat.

**Délai de rétractation :**

Lorsqu'un acte de démarchage précède, au sens de l'article L.341-1 du Code Monétaire et financier, la conclusion du contrat, l'Emprunteur dispose d'un délai de rétractation de quatorze jours à compter de la signature du contrat.

Initiales :

Réf : L480X GreenWeb 1.25.204 EDIV1\_20170509\_213538

**Fonds de garantie ou mécanismes d'indemnisation** : La Caisse Régionale est adhérente du Fonds de garantie des dépôts (comptes de dépôts et produits d'épargne bancaire), du Fonds de Garantie des cautions (cautions données par la Caisse Régionale) et du Fonds de garantie des investisseurs (compte d'instruments financiers)

SOC IMMOB & AMENAGEMENT BARSURAUBOIS & AUBE  
dont le siège social est : 7 RUE JEAN LOUIS DELAPORTE  
10000-TROYES

Code APE : 6820A  
Numéro SIREN : 602880338

Représenté(e) par :  
MONSIEUR PROTTE ERIC en qualité de DIRECTEUR

A ..... *Eric Protte* ..... le *15/09/2017* .....

**S.I.A.B.A.**  
7 rue Jean-Louis Delaporte 10000 TROYES  
RCS Troyes : 8 602 880 338 - S.A.E.M au capital de 914 094 €

Signature :



Initiales : *EP*