



Matoury, le 18 octobre 2024

Service Urbanisme

N° /2024/SU

Affaire suivie par : C.DE FALCO

Tél. : 05 94 35 32 67

Mail : cyril.defalco@ville-matoury.fr

Monsieur Serge SMOCK
Président de de la Communauté d'Agglomération
Du Centre Littoral
4 Esplanade de la cité d'Affaire
CS 36029
97357 MATOURY CEDEX

Objet : Demandes de garanties d'emprunt

Monsieur le Président et cher collègue,

Par courrier n° 156/2024/CACL/DHAM/FS, vous avez saisi la commune afin de nous questionner sur des demandes de garanties d'emprunt pour lesquelles vous avez été saisi.

Il s'agit des opérations TEMPO de la SIMKO, BAEHNI de la SIMKO et RESIDENCE BANGUI de la SIFAG, sur lesquelles vous sollicitez l'avis de la commune.

Compte tenu des éléments en ma possession, je peux vous indiquer la position de la commune, à savoir :

- L'opération « *Tempo* » (PC 9733072310069, PC 9733072310070, PC 9733072310069) qui se situe dans l'OIN Sud Bourg. J'émet un **AVIS FAVORABLE** ;
- L'opération « *Baehni* » (PC 973 307 24 1006) située sur le secteur de la Désiré. Nous sommes dans l'attente de la décision favorable relative à l'étude environnementale. Dans l'attente de la production de ce document, j'émet un **AVIS DEFAVORABLE** ;
- L'opération « *Bangui* » (PC 973 307 23 10144) située à LA COTONNIERE. J'émet un **AVIS FAVORABLE**.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président et cher collègue, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire


Serge SMOCK

Florian SMOCK

De: DEFALCO Cyril <cyril.defalco@ville-matoury.fr>
Envoyé: vendredi 8 novembre 2024 08:20
À: Aides Habitat
Cc: Anne-flore RIODIN; Laurent ACELOR; Cynthia-Renée SAGNE; Isabelle PATIENT
Objet: RE: consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG
Pièces jointes: DOC081124-08112024111511.pdf

Bonjour

Veuillez trouver ci-joint copie du courrier de réponse de M. Le Maire relatif aux garanties d'emprunt sollicitées sur la commune.

L'original vous sera adressé par courrier.

Cordialement,

DE FALCO Cyril

Responsable de l'Urbanisme Opérationnel et Règlementaire

Portable : 0694 41.34.71

Mairie de MATOURY
BP 59
1 RUE VICTOR CEIDE
97351 MATOURY
Standard : 0594 35 32 32



Ville Solidaire

De : Aides Habitat <aides.habitat@cacl-guyane.fr>
Envoyé : jeudi 3 octobre 2024 09:58
À : DEFALCO Cyril <cyril.defalco@ville-matoury.fr>
Cc : Anne-flore RIODIN <Anne-flore.RIODIN@cacl-guyane.fr>; Laurent ACELOR <Laurent.ACELOR@cacl-guyane.fr>; Cynthia-Renée SAGNE <cynthia-renee.SAGNE@cacl-guyane.fr>; Isabelle PATIENT <isabelle.patient@cacl-guyane.fr>
Objet : RE: consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG

Bonjour Monsieur DEFALCO,

Nous prenons connaissance de votre mail ce jour, vous trouverez ci-dessous les informations complémentaires demandées pour chaque projet de garantie d'emprunt :

SIMKO :

1. L'opération « TEMPO » :
 - a. PC TEMPO (voir PJ) ;
 - b. Date de délivrance : 2^{ème} trimestre 2027 ;

- c. Mise en service : 3^{ème} trimestre 2027.
2. L'opération « BAEHNI » :
- a. PC BAEHNI (voir PJ) ;
 - b. Date de délivrance : 4^{ème} trimestre 2027 ;
 - c. Mise en service : 4^{ème} trimestres 2027.

SIFAG :

3. L'opération « RÉSIDENCE BANGUI » :
- a. PC BANGUI (voir PJ) ;
 - b. Date de délivrance : 3^{ème} trimestre 2026 ;
 - c. Mise en service : 3^{ème} trimestre 2026.

Nous restons à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Bonne réception.
Cordialement,

Florian SMOCK

Gestionnaire des demandes d'aide à l'Habitat et des Garanties d'emprunt

Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de la Mobilité

Tél : 05 94 28 85 31 / Mobile : 06 94 / Fax : 05 94 28 28 20

Mail : florian.smock@cacl-guyane.fr

Communauté d'Agglomération du Centre Littoral Guyane

4, Esplanade de la Cité d'Affaire - Quartier Balata – CS 36029

97 357 Matoury Cedex

BP 66029 – 97 306 Cayenne Cedex

Standard : 05 94 28 28 28 / www.cacl-guyane.fr



De : DEFALCO Cyril <cyril.defalco@ville-matoury.fr>

Envoyé : mercredi 2 octobre 2024 10:36

À : Florian SMOCK <florian.smock@cacl-guyane.fr>

Objet : consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG

M. Smock bonjour

Nous sommes saisis de votre demande concernant les garanties d'emprunt sur le territoire de Matoury.

Pour les prochaines demandes, pourriez-vous svp nous permettre de mieux identifier ces opérations en nous fournissant les numéro de PC et les dates de délivrance ?

Avec les seuls noms des programmes les opérations ne sont pas identifiables.

Par avance merci

Cordialement,

DE FALCO Cyril

Responsable de l'Urbanisme Opérationnel et Règlementaire

Portable : 0694 41.34.71

Mairie de MATOURY
BP 59
1 RUE VICTOR CEIDE
97351 MATOURY
Standard : 0594 35 32 32





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL

l'agglo

Matoury, le 10 septembre 2024

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL**

**DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'AMÉNAGEMENT
ET DE LA MOBILITÉ**

Affaire suivie par : Florian SMOCK
Port. : 0594 28 85 31
Mél. : florian.smock@cacl-guyane.fr

N°1546./2024/CACL/DHAM/FS

À

Monsieur Serge SMOCK
Maire de la ville de Matoury

Hôtel de Ville de Matoury
1, rue Victor CEIDE

97351 MATOURY

Objet : Consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG.

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Par délibération du N° 56/11/23/MAT/SU, le Conseil Municipal a approuvé la souscription de la commune de Matoury, au dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social, mis en place par la CACL.

Cette délibération consiste au transfert de la garantie d'emprunt, pour la réalisation des opérations en cohérence avec le Plan Local de l'habitat (PLH) de la CACL.

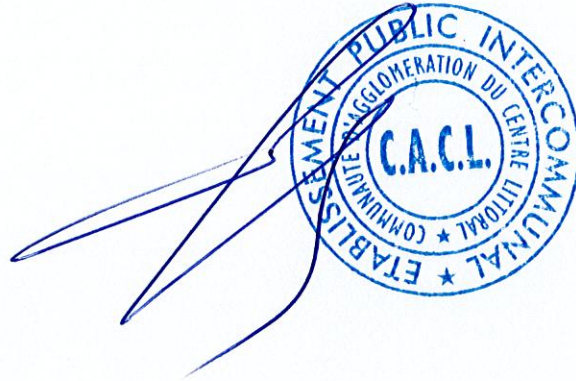
Dans ce cadre, la Société Immobilière de Kourou (SIMKO) et la Société Immobilière Foncière d'Aménagement en Guyane (SIFAG) ont sollicité la CACL pour trois demandes de garantie d'emprunt en lien avec :

- L'opération « TEMPO » de la SIMKO, située au Chemin Morthium au lotissement « Mélodie de Morthium » pour un montant de 1 527 101,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 3 817 753 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 9 409 612 euros.
- L'opération « BAEHNI » de la SIMKO, située au lieu-dit « La Désirée » pour un montant de 1 903 935,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 4 759 838 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 12 476 025,54 euros.
- L'opération « RÉSIDENCE BANGUI » de la SIFAG située à « Cogneau Ouest » pour un montant de 1 475 563,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 3 688 908 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 6 436 899 euros.

La procédure d'instruction prévoyant une consultation de la commune en amont, je vous sollicite afin de m'apporter une réponse par courrier dans un délai d'un mois, de votre décision concernant ces dossiers, à savoir la validation ou le refus de la garantie d'emprunt sollicitée auprès de la CACL.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher collègue, en l'assurance de mes salutations distinguées et mes sentiments dévoués à l'intérêt commun de notre bloc communal.

Serge SMOCK



Florian SMOCK

De: Aides Habitat <aides.habitat@cacl-guyane.fr>
Envoyé: lundi 3 juin 2024 08:27
À: marc.montet@mairie-matoury.fr; Patricia GLAUDIN / DGS; BRENA Aurelie; 'Marie-Albanne BOCAGE'
Cc: Yahya DAOUDI; Laurent ACELOR; Isabelle PATIENT
Objet: TR: Demande de garantie d'emprunt - Résidence BANGUI - 32 LLS à Matoury
Pièces jointes: 20240531_Dossier présentation_Bangui.pdf; Délibération garantie d'emprunt Matoury.pdf

Bonjour,

Par délibération du N° 56/11/23/MAT/SU, le Conseil Communautaire a approuvé la souscription de la commune de Matoury au dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social mis en place par la CACL. Cette délibération consiste au transfert de la garantie d'emprunt vers la CACL.

La SIFAG a sollicité la CACL pour une demande de garantie en lien avec son opération « Bangui » situé à la Cotonnière.

La procédure d'instruction prévoyant une concertation CACL / commune, nous vous sollicitons dans ce cadre afin de nous informer de votre souhait quant à ce projet au plus tard le vendredi 5 juillet 2024.

Restant dans l'attente de votre retour et à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement.

PS : nous vous informons que des permanences sont organisées chaque mardi de 14h30 à 16h30 à destination des administrés souhaitant effectuer une demande d'aide à l'accession à la propriété ou à l'amélioration de l'habitat.

Anne-Flore RIODIN

Chargée de mission habitat social

Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de la Mobilité

Tél : 05 94 28 85 87 / Mobile : 06 94 31 51 41 / Fax : 05 94 28 28 20

Mail : anne-flore.riodin@cacl-guyane.fr

Communauté d'Agglomération du Centre Littoral Guyane

4, Esplanade de la Cité d'Affaire - Quartier Balata – CS 36029

97 357 Matoury Cedex

BP 66029 – 97 306 Cayenne Cedex

Standard : 05 94 28 28 28 / www.cacl-guyane.fr



De : Vincent BALMES <vincent.balmes@sifag.fr>

Envoyé : vendredi 31 mai 2024 15:50

À : Aides Habitat <aides.habitat@cacl-guyane.fr>

Objet : Demande de garantie d'emprunt - Résidence BANGUI - 32 LLS à Matoury

Madame RIODIN,

La SIFAG projette d'acquérir, dans le cadre d'une VEFA, une opération de 32 logements LLS dénommé Bangui, rue de la Cotonnière à Matoury.

Dans ce contexte, nous sollicitons la CACL dans le cadre de la demande de garantie d'emprunt pour la mise en place des financements pour les quels nous venons de déposer une demande auprès de la Banque des Territoires. Je vous joins dans un premier temps une présentation du projet afin de nous confirmer la compétence de la CACL pour cette demande.


Je reste disponible pour vous transmettre toutes pièces que vous jugerez nécessaire au bon déroulé de l'instruction de notre demande.

Vous remerciant,
Bien cordialement

Vincent BALMÈS

Président

Bâtiment Horizon, 4 rue de l'Astrolabe 97354 REMIRE MONJOLY

 +594 694 28 80 49 <https://sifag.fr/>



CONVENTION

SOCIÉTÉ IMMOBILIERE FONCIERE D'AMÉNAGEMENT DE LA GUYANE (SIFAG)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 2024

Montant garanti : 1 475 563,20 € (*un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes*)

CONVENTION ENTRE :

Société Immobilière Foncière d'Aménagement de la Guyane (SIFAG)

7 Rue de l'Astrolabe

97 354 Rémire-Montjoly

Représentant : Monsieur Vincent BARMES

Agissant en qualité de Président

Ci-après désigné par « le bénéficiaire »

N° SIRET : 919 927 962 00010

ET

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de la Guyane (CACL)

Chemin la Chaumière

Quartier Balata

BP 9266

97 351 Matoury

Représentant : Monsieur Serge SMOCK

Agissant en qualité de Président

Le Conseil communautaire,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu l'Arrêté Préfectoral N°698/2D/2B en date du 9 juin 1997 portant création de la Communauté des Communes du Centre Littoral (CCCL) modifié ;

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement afin de permettre aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation ;

Vu l'Arrêté Préfectoral N°2134/SG/2D/1B en date du 23 décembre 2011 portant transformation de la CCCL en Communauté d'Agglomération modifié ;

Vu la délibération N°117/2016/CACL relative à la modification des statuts de la CACL ;

Vu la Délibération N°31/2020/CACL relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 ;

Vu la délibération N°89/2022/CACL relative à la création du dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social ;

Vu l'avis favorable de la Commission « habitat et aménagement de l'espace communautaire » en date du lundi 9 décembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission « finances et fiscalités » en date du lundi 9 décembre 2024 ;

Vu l'avis favorable du Bureau en date du mercredi 11 décembre 2024 ;

Vu le projet présenté par la SIFAG ;

Vu la délibération N°XX/2024/CACL du vendredi 13 décembre 2024 concernant la demande de garantie d'emprunt de la SIFAG à hauteur de 1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes) pour son opération « Résidence BANGUI » située sis Rue de la Cotonnière à Matoury ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 2024.

Considérant les orientations du PLH visant à :

- ☀ Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique intercommunale de l'habitat ;
- ☀ Faciliter les parcours résidentiels ;
- ☀ Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané ;
- ☀ Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc ;
- ☀ Renforcer le partenariat sur l'habitat.

Considérant que les orientations du PLH sont respectées ;

Considérant la concertation entre la CACL et la commune de Matoury ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Il a été arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir le cadre commun de partenariat entre :

- ✿ La CACL dans le cadre du dispositif de garantie d'emprunt ;
- ✿ Le bénéficiaire (SIFAG) dans le cadre de son opération « Résidence BANGUI » visant la construction de 32 (trente-deux) Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre du contrat de prêt N°**166070** à garantir par la CACL, soit un montant de **1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes)** pour un emprunt s'élevant à **3 688 908 € (trois millions six cent quatre-vingt-huit mille neuf cent huit euros)** par la SIFAG auprès de la Banque des Territoires.

Cette convention précise en particulier les conditions et modalités de versement de l'aide et la durée d'application de la convention.

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Il s'agit d'une opération qui se situe au niveau de « Cogneau Ouest » au sein de la commune de Matoury.

Cette opération de logements collectifs porte sur la commercialisation de 32 (trente-deux) LLS répartis en 4 (quatre) immeubles de niveau R+1.

La création de 50 places de parking est prévue.

Le foncier, d'une superficie de 4 892 mètres carrés, a été vendu par la Société par Actions Simplifiée (SAS) « GUIDICELLI PROMOTION » afin d'y construire des logements sociaux :

- ✿ Intitulé : Opération « Résidence BANGUI » ;
- ✿ Type : Construction de 32 LLS ;
- ✿ Adresse : Sis Rue de la Cotonnière
Lieu-dit « Cogneau Ouest »
Section AE
Parcelles cadastrées 341 et 345
97 351 Matoury
- ✿ Typologies :

T2	T3	T4	T5
8	16	4	4
62,29 mètres carrés	77,79 mètres carrés	92,92 mètres carrés	103,77 mètres carrés
430,42 €	De 537,53 €	642,08 €	717,05 €
Loyer au mètre carré : 6,91 €			

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Démarrage chantier	Mise en service
3 ^{ème} trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2026

☀ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

Scénario 100% LLS

	LLS_COLL_VEFA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	6 436 898,61	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention construction ou A/A	816 921,54	12,69%
Subvention LBU LLS	816 921,54	12,69%
Crédit d'impôt/Defisc	2 122 690,86	32,98%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	2 939 612,40	45,67%
PRÊTS		
Prêts principaux	517 030,77	8,03%
Prêts CDC PLUS	517 030,77	8,03%
Prêts Foncier	1 049 185,86	16,30%
Prêt CDC foncier PLUS	1 049 185,86	16,30%
Prêts complémentaires	1 931 069,58	30,00%
Prêt Action logement taux fixe LLS et LLTS	1 931 069,58	30,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 497 286,21	54,33%
FONDS PROPRES		
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES		
CA ACCESSION TTC		
SOUS-TOTAL CA ACCESSION TTC		
TOTAL GENERAL	6 436 898,61	100,00%

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du prêt d'un montant de **3 688 908 € (trois millions six cent quatre-vingt-huit mille neuf cent huit euros)** contractés par la SIFAG.

Elle représente 40 % du crédit, soit **1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes)** ; les 60 % restant, soit 2 213 344,80 € (deux millions deux cent treize mille trois cent quarante-quatre euros et quatre-vingts centimes), étant garantis par la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG).

L'intervention de la CACL n'interviendra qu'en cas de défaillance de la SIFAG.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE ATTRIBUÉE

Le montant garanti par la CACL s'élève à **1 475 563,20 €** (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes).

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) <i>LLS en Guyane</i>		PLUS Foncier		Total garanti par les collectivités
		Montant garanti (€)	Quotité (%)	Montant garanti (€)	Quotité (%)	
Collectivités Locales	CACL	487 104,80 €	40 %	988 458,40 €	40 %	1 475 563,20 €
	CTG	730 657,20 €	60 %	1 482 687,60 €	60 %	2 213 344,80 €
		1 217 762 €	100 %	2 471 146 €	100 %	3 688 908 €

En application de l'article R. 441 – 5 du CCH, **en contrepartie de l'accord de cette garantie d'emprunt, les collectivités bénéficient de « droits de réservation » sur les logements financés** à hauteur de 20 %, soit 6 logements à répartir entre la CACL et la CTG sur la quotité garantie par chacune des collectivités :

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL	40 %	2
CTG	60 %	4
Total	100 %	6

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT

La SIFAG s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer les ressources suffisantes pour couvrir ses obligations vis-à-vis de la Banque des Territoires.

En cas de défaillance du débiteur, à savoir : la SIFAG, la CACL s'engage dans les meilleurs délais à assumer à sa place toutes les obligations financières découlant du contrat de prêt établi entre lui et la Banque des Territoires sur notification de l'impayé par lettre simple de l'émetteur.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE VERSEMENT

Le versement sera effectué sur le compte bancaire ouvert au nom du bénéficiaire dont le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) sera joint.

Code banque : 11 315 / Code guichet : 00 001 / N° du compte : 080 284 42 547 / Clé RIB : 22 Nom de la banque : Caisse d'épargne CEPAC Domiciliation : Caisse d'épargne CEPAC

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL**

**LE PRÉSIDENT DE LA
SIFAG**

Serge SMOCK

Vincent BALMES

Annexe 1 : présentation projet



PC01 - PLAN DE SITUATION - éch 1:2 500

PARCELLES AE 341-344
Superficie : 4892 m²

Annexe 2 : plan de financement global du projet

Scénario 100% LLS

	LLS_COLL_VEFA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	6 436 898,61	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention construction ou A/A	816 921,54	12,69%
Subvention LBU LLS	816 921,54	12,69%
Crédit d'impôt/Defisc	2 122 690,86	32,98%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	2 939 612,40	45,67%
PRÊTS		
Prêts principaux	517 030,77	8,03%
Prêts CDC PLUS	517 030,77	8,03%
Prêts Foncier	1 049 185,86	16,30%
Prêt CDC foncier PLUS	1 049 185,86	16,30%
Prêts complémentaires	1 931 069,58	30,00%
Prêt Action logement taux fixe LLS et LLTS	1 931 069,58	30,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 497 286,21	54,33%
FONDS PROPRES		
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES		
CA ACCESSION TTC		
SOUS-TOTAL CA ACCESSION TTC		
TOTAL GENERAL	6 436 898,61	100,00%

Annexe 3 : montage de la garantie d'emprunt

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) <i>Logement Locatif Social (LLS) en Guyane</i>		PLUS Foncier		Total garanti par les collectivités
		Montant garanti (€)	Quotité (%)	Montant garanti (€)	Quotité (%)	
Collectivités Locales	CACL	487 104,80 €	40 %	988 458,40 €	40 %	1 475 563,20 €
	CTG	730 657,20 €	60 %	1 482 687,60 €	60 %	2 213 344,80 €
		1 217 762 €	100 %	2 471 146 €	100 %	3 688 908 €

SIFAG

**Demande de garanties d'emprunts
CACL**

**Résidence BANGUI
MATOURY**



COMMUNE :	MATOURY
TYPE OPERATION :	Construction Neuve de 32 logements collectifs
PRIX DE REVIENT (TTC) :	6 436 898€ TTC soit 2 980€ TTC/m²shab (2 545€ TTC/m²SU). Prix de vente VEFA 5 997 435€ soit 2 776€ TTC/m²shab (2 370€ TTC/m²SU)
SURFACE TOTALE :	2 160.20 m²shab et 2 529.60 m²SU pour les logements

1) PRESENTATION DE L'OPERATION

Programme envisagé

Résidence Bangui
Rue de la Cottonnière
97 351 Matoury

Cette opération est proposée par le promoteur GUIDICELLI Promotion

- Le programme :
L'opération se compose de 32 logements en collectifs.

Typologie	Nombre	%	SHAB Moyenne	SFi	TOTAL SHAB	TOTAL
T1	0	0%	0	0	0	0
T2	8	25%	51,47	62,29	411,76	498,32
T3	16	50%	65,91	77,79	1054,56	1244,64
T4	4	13%	81,31	92,92	325,24	371,68
T5	4	13%	92,16	103,77	368,64	415,08
TOTAL	32	100%	67,51	79,05	2160,20	2529,72

- Tableau descriptif de la répartition des logements par financement :

Financement	LLTS	LLS	PLS	PLI	Total
T1	0	0	0	0	0
T2	0	8	0	0	8
T3	0	16	0	0	16
T4	0	4	0	0	4
T5	0	4	0	0	4
TOTAL	0	32	0	0	32

2) ASPECTS LOCATIFS ET COMMERCIAUX

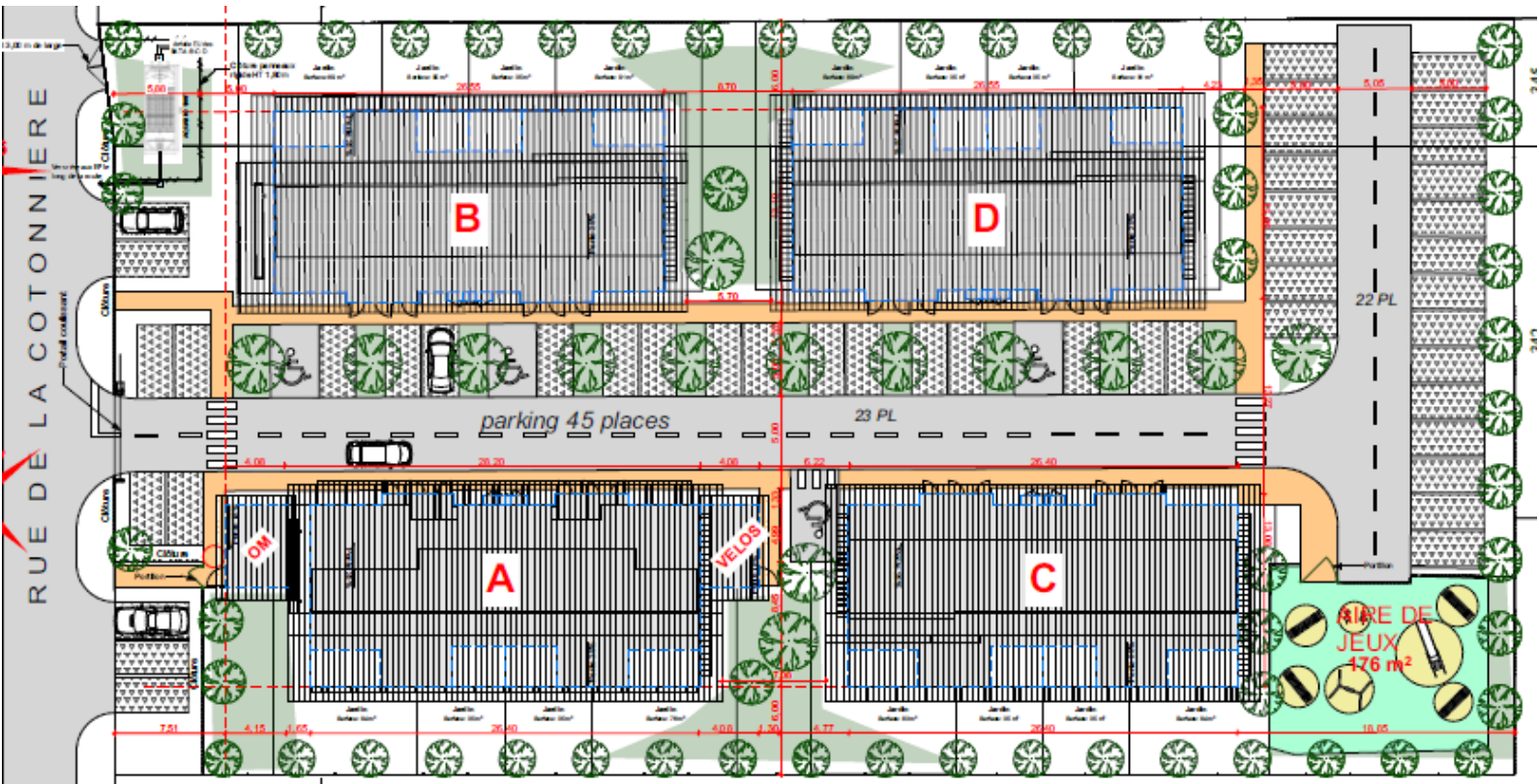
a) Positionnement de l'opération

Le nombre de logements en LLS est porté à 100%. La répartition des typologies est cohérente avec le programme et le cahier des charges de l'Appel à Projet de la SIFAG.

Les surfaces correspondent aux attentes des locataires et répondent aux critères inscrits dans l'Appel à Projet de la SIFAG avec l'intégration de varangue sur chaque logement et 1,4 stationnements par logement ainsi que 5 stationnements visiteurs.



OPERATION EN VEFA



b) Références de marché

Zonage Pinel : Zone B1- outremer

- **Loyer de marché moyen dans le locatif en €/m²shab** : 15€ pour un appartement et 12 € pour une maison (données *www.lacoteimmo.com*).
- **Loyer de marché moyen dans le locatif en €/m²shab** : 13.83€ pour un appartement et 13.48 € pour une maison (données *Observatoire de l'Habitat – AUDEG – Juin 2023*).

c) Loyers prévisionnels de l'opération

LOYERS MENSUELS	Type	Nbre de lots	Surface utile	Loyer moyen unitaire	LLS_COLL_VEFA		
					Nbre de lots	Surf Utile	Loyer moyen unitaire
Loyer Maximum par m ² utile							
Loyer maximum par m ² util				6,91			6,91
Loyer retenu par m ² util T1				6,91			6,91
Lot1	T2	8	498,28	430,39	8,00	498,28	430,39
Lot2	T3	8	624,64	539,53	8,00	624,64	539,53
Lot3	T3	8	619,92	535,46	8,00	619,92	535,46
Lot4	T4	4	371,68	642,08	4,00	371,68	642,08
Lot5	T5	4	415,08	717,05	4,00	415,08	717,05

- Pas de loyer pour les places de stationnement ;
- Le loyer appliqué est de 6.91 € / m² de surface financée pour le LLS, il s'agit du loyer maximum conventionné.

d) Caractéristiques des réservataires

- Conformément à l'article R.441-5 du CCH, 20% des logements (LLS) seront réservés aux collectivités territoriales dans le cadre de la garantie d'emprunts CDC, dont 60% pour la CTG et 40% pour la Commune de Matoury. Les collectivités devront délibérer après le dépôt de demande de garantie d'emprunts lors du 1^{er} semestre 2024.
- En contrepartie des financements accordés, Action Logement Services obtient des réservations locatives sur le programme financé. Une partie de ces réservations locatives pourra être délocalisée sur le patrimoine du maître d'ouvrage. Le nombre de réservations est négocié entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services par référence aux règles de valorisation des réservations établies pour les DROM.

3) ANALYSE TECHNIQUE ET OPERATIONNELLE DU PROJET

a) Mode de réalisation

Mode de réalisation : VEFA

b) Caractéristiques techniques du Projet

Les parcelles AE341 et AE344, d'une superficie 4 892 m², sont délimitées par une route principale (rue de la Cotonnière), et de maisons individuelles ou parcelles nues à proximités immédiate.

L'environnement direct est bâti de logements individuels et de collectifs R+1 sur la même architecture.

La parcelle est située dans la zone UC du PLU de la commune de Matoury.

Le niveau de prestation devra être conforme au cahier des charges de la SIFAG à savoir :

- Le respect des règles de la RTAA-DOM ;
- La ventilation traversante pour les espaces séjour et cuisine donnant sur la terrasse ;
- La conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur.

Mode de production de l'eau chaude : eau chaude solaire.

c) Certification / qualité / environnement

Non prévu

d) Performance énergétique du projet

Projet conforme à la RTAA DOM : oui

e) Planning prévisionnel

Dépôt PC	Août 2023
Obtention PC	Mai 2024
Signature CPR	Décembre 2023
Signature VEFA	3ème trimestre 2024
Livraison	3ème trimestre 2026
Mise en location	3ème trimestre 2026
Durée de chantier	24 Mois

4) INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

a) Acquisition du terrain

L'acquisition du terrain est effectuée par le promoteur immobilier. Il est sous compromis de vente avec conditions suspensives.

b) Montage juridique

Le terrain sur lequel est envisagé l'opération est cadastrée AE341 et AE341.

Le permis de construire a été déposé le 23 août 2023 par le promoteur immobilier.

5) ASPECTS FINANCIERS

a) Prix de revient prévisionnel

Classique					
LLS_COLL_VEFA					
HT	TTC	PRIX FISCAL	PRIX FISCAL par Logt	PRIX FISCAL au m ² Shab	%

CHARGE FONCIERE

SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE						
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--

PRIX DE REVIENT BATIMENT

ACQUISITION VEFA	5 997 435,00	5 997 435,00	5 997 435,00	187 419,84	2 776,33	93,17%
FRAIS D'ACTE VEFA (NON ELIGIBLE)	179 923,05	179 923,05	179 923,05	5 622,60	83,29	2,80%
ALÉAS VEFA	32 000,00	32 000,00	32 000,00	1 000,00	14,81	0,50%
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	6 209 358,05	6 209 358,05	6 209 358,05	194 042,44	2 874,44	96,47%

HONORAIRES ET DIVERS

MAITRISE D'OUVRAGE VEFA	126 213,70	126 213,70	126 213,70	3 944,18	58,43	1,96%
AMO DEFISC VEFA	25 000,00	25 000,00	25 000,00	781,25	11,57	0,39%
SOUS-TOTAL HONORAIRES ET DIVERS	151 213,70	151 213,70	151 213,70	4 725,43	70,00	2,35%

FRAIS FINANCIERS (NON ELIGIBLE)

FRAIS FINANCIERS (NON ELIGIBLE)	76 326,86	76 326,86	76 326,86	2 385,21	35,33	1,19%
SOUS-TOTAL FRAIS FINANCIERS (NON ELIGIBLE)	76 326,86	76 326,86	76 326,86	2 385,21	35,33	1,19%

TOTAL	6 436 898,61	6 436 898,61	6 436 898,61	201 153,08	2 979,77	100,00%
--------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------	-----------------	----------------

b) Plan de Financement
Scénario 100% LLS

	LLS_COLL_VEFA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	6 436 898,61	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention construction ou A/A	816 921,54	12,69%
Subvention LBU LLS	816 921,54	12,69%
Crédit d'impôt/Defisc	2 122 690,86	32,98%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	2 939 612,40	45,67%
PRÊTS		
Prêts principaux	517 030,77	8,03%
Prêts CDC PLUS	517 030,77	8,03%
Prêts Foncier	1 049 185,86	16,30%
Prêt CDC foncier PLUS	1 049 185,86	16,30%
Prêts complémentaires	1 931 069,58	30,00%
Prêt Action logement taux fixe LLS et LLTS	1 931 069,58	30,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 497 286,21	54,33%
FONDS PROPRES		
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES		
CA ACCESSION TTC		
SOUS-TOTAL CA ACCESSION TTC		
TOTAL GENERAL	6 436 898,61	100,00%

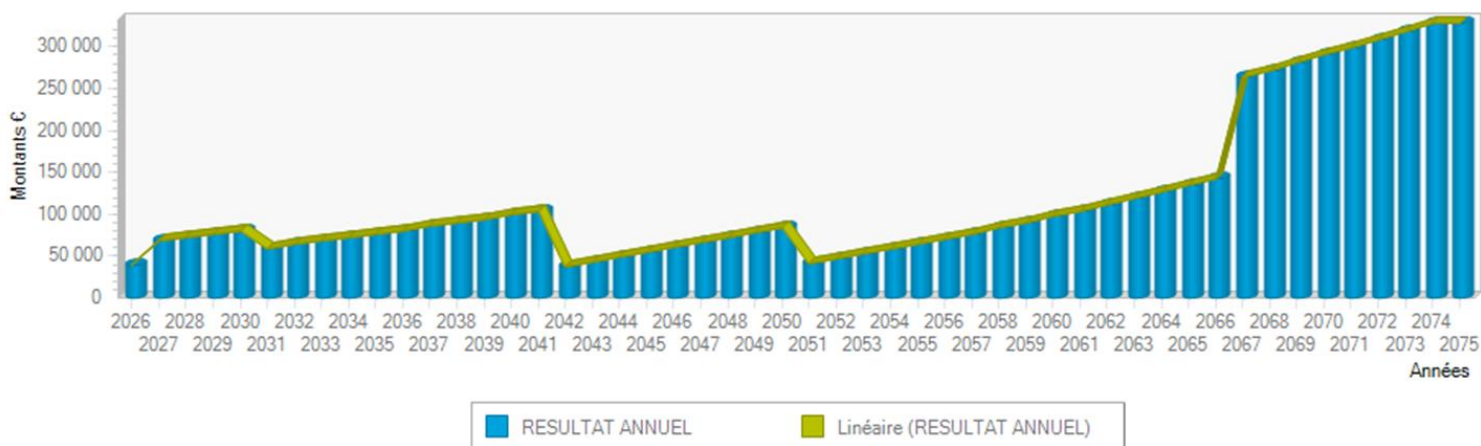
Modalités de financement (subventions et/ou prêts) des réservataires :

- La demande de LBU sera déposée au premier semestre 2024 ;
- Les demandes de prêts et d'agrémentes seront déposées après validation du projet par le Conseil d'Administration et signature du contrat de réservation ;

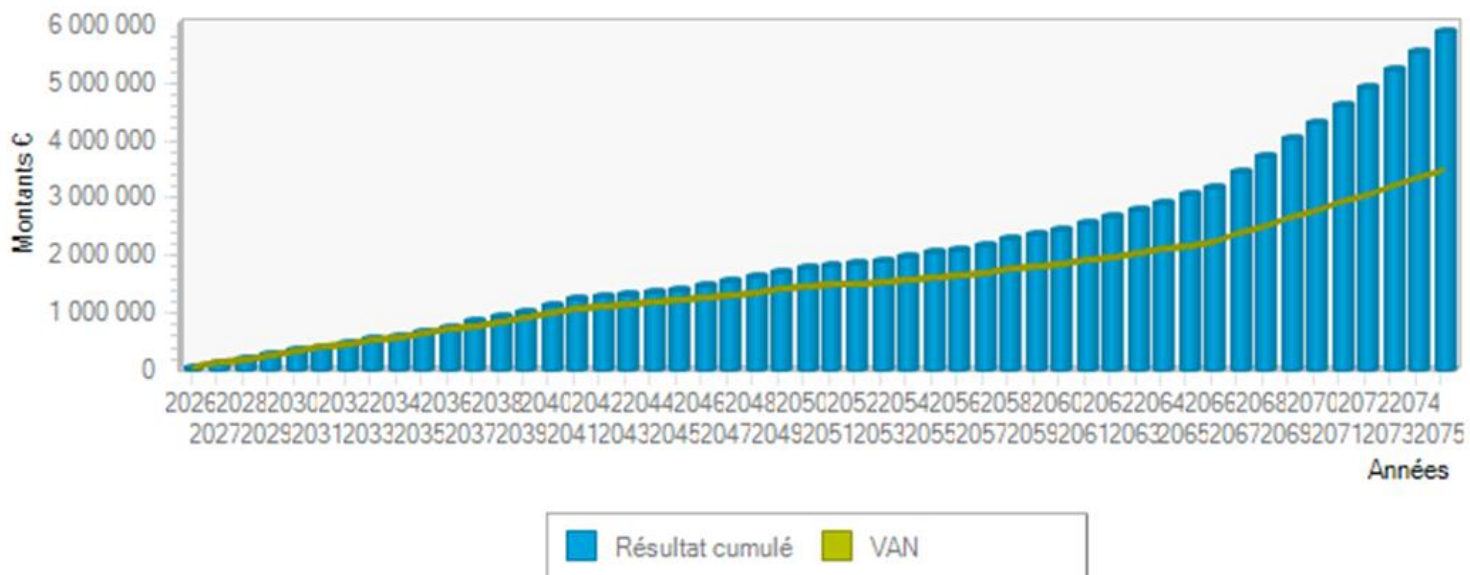
c) Résultats financiers

CRITERES D'ENGAGEMENTS	
TRLB	6.00%
Trésorerie positive dès la 1 ^{er} année	Oui

PROJECTION DU RESULTAT ANNUEL

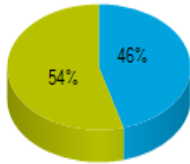


VAN & RESULTAT CUMULE



d) Cohérence PMT

STRUCTURE DU
PLAN DE FINANCEMENT



L'opération figure dans le PMT	Oui (2024)
Part des emprunts dans le plan de financement de l'opération	54%
Quote-part des fonds propre	0%

**CONTRAT DE RESERVATION
VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE LOGEMENTS**

SOMMAIRE

1.1. Le Réservant	3
1.2. <i>Le Réservataire</i>	3
2. Définitions	3
3. Exposé	5
3.1. <i>Déclarations des Parties quant à leur capacité</i>	5
3.2. <i>Portée du présent contrat de réservation</i>	5
4. Contrat de réservation	6
Etat descriptif de division – Règlement de copropriété	6
4.1. <i>Désignation des Biens réservés</i>	6
5. Droit de propriété du Réservant	7
6. Autorisations de construire	7
6.1. <i>Données d'aménagement</i>	7
6.2. <i>Permis de construire</i>	7
6.3. <i>Archéologie préventive</i>	8
6.4. <i>Loi sur l'eau</i>	8
7. Caractéristiques techniques des Biens	9
8. Prix	9
8.1. <i>Prix de vente</i>	9
8.2. <i>Paiement du prix</i>	10
8.3. <i>Modalité de paiement du prix</i>	11
8.4. <i>Privilège de vendeur – Action résolutoire - Dispense d'inscription</i>	12
8.5. <i>Documents à remettre par le Réservant au Réservataire</i>	12
8.5.1 <i>Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements</i> 13	
8.5.2 <i>Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves constatées lors de la remise des clefs des logements</i>	13
8.5.3 <i>Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité</i>	14
9. Propriété-Jouissance	14
10. Modalités de construction des Biens	14
10.1. <i>Conditions de réalisation des travaux et modifications</i>	14
10.2. <i>Superficie – Tolérances de construction</i>	15
10.3. <i>Travaux modificatifs ou complémentaires</i>	15
10.4. <i>Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage</i>	16
10.5. <i>Qualité environnementale des Logements</i>	16
10.6. <i>Qualités et pouvoirs conférés au Réservant</i>	16
10.6.1 <i>. Conservation par le Réservant de la qualité de Maître de l'Ouvrage</i> .16	
10.6.2 <i>. Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état d'habitabilité</i>	16
10.7. <i>Visite du chantier</i>	17
10.8. <i>Logement témoin</i>	18
10.9. <i>Choix des échantillons</i>	18
11. Achèvement et livraison des Biens	18
11.1. <i>Définition de l'achèvement</i>	18
11.2. <i>Date prévisionnelle de livraison</i>	18
11.3. <i>Pénalités de retard</i>	20
11.4. <i>Opérations préalables à la livraison</i>	20
11.5. <i>Constatation de l'achèvement - Livraison- Levée des réserves</i>	21
11.6. <i>Disposition relative à la livraison – Vérification de la conformité aux obligations contractuelles</i> 22	
11.7. <i>Attestation de non-contestation de la conformité</i>	23
11.8. <i>Parachèvement</i>	23

12.	Garantie des vices	24	
12.1.	<i>Garantie des vices apparents et non-conformité apparents</i>	24	
12.2.	<i>Garantie de parfait achèvement.....</i>	24	
12.3.	<i>Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement</i>	26	
12.5.	<i>Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente</i>		27
12.6.	<i>Tableau des délais</i>	27	
13.	Garantie financière d'achèvement	27	
14.	Assurance construction.....	28	
15.	Conditions diverses du contrat de vente	28	
15.1.	<i>Absence de garantie de contenance du Terrain</i>	28	
15.2.	<i>Contrats d'abonnement</i>	28	
15.3.	<i>Impôts</i>	29	
15.4.	<i>Assurances</i>	29	
15.5.	<i>Frais</i>	29	
15.6.	<i>État descriptif de division - Règlement de copropriété</i>	29	
15.7.	<i>Usage des Biens</i>	29	
15.8.	<i>Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles</i>	30	
15.9.	<i>Acquisition dans le cadre du crédit d'impôt</i>	30	
16.	Conditions suspensives	32	
16.1.	<i>Conditions suspensives stipulées au profit du Réservataire et du Réservant</i>		32
16.2.	<i>Conditions suspensives stipulées au profit exclusif du Réservataire</i>	32	
17.	Dépôt de garantie	34	
17.1.	<i>Sort du dépôt de garantie.....</i>	34	
17.2.	<i>Reproduction des articles R.261-28 à 31 du Code de la construction et de l'habitation</i>		35
18.	Délai – Réalisation de la vente	35	
19.	Prorogation du délai de validité du présent contrat de réservation.....	36	
20.	Déclarations relatives à l'environnement.....	36	
20.1.	<i>Rappel des dispositions légales</i>	36	
20.2.	<i>Déclarations du Réservant</i>	37	
21.	Etat des risques et pollutions.....	38	
22.	Election de domicile	40	
23.	Notification	40	
24.	Litiges	41	
25.	Déclarations des parties	41	
26.	Faculté de substitution	41	
27.	Réquisition	41	
28.	Renonciation à publicité foncière	41	
29.	Affirmation de sincérité.....	41	
30.	Mention légale d'information	41	
31.	Liste des annexes.....	42	

1. Identification des parties

1.1. Le Réserveur

La Société dénommée **SAS GUIDICELLI PROMOTION**, société au capital de 10000,00 €, dont le siège est à Remire Montjoly, Immeuble Guyanamazone, identifiée au SIREN sous le numéro 819 065 384 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

Représentée par :

Monsieur Marc GUIDICELLI, domicilié à Clos d'Angèle Route de Montabo CAYENNE 97300, gérant de la Société dénommée GUIDICELLI PROMOTION

Ci-après le **Réserveur** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins qu'il ne soit nommément désigné.

D'UNE PART

1.2. Le Réserveur

La Société dénommée SIFAG, SAS au capital de 4 000 000€, dont le siège est à REMIRE-MONTJOLY (97354), 7 rue de l'Astrolabe, identifiée au SIREN sous le numéro 919 927 962 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

Représentée par :

Monsieur Vincent BALMES, en qualité de Président, domicilié en cette qualité à REMIRE-MONTJOLY (97354), 7 rue de l'Astrolabe.

Nommé à cette fonction aux termes du Conseil d'Administration de la société le 27 avril 2023 et ayant tous pouvoirs.

Ci-après le **Réserveur** signifiant indifféremment la société ou son représentant, à moins que ceux-ci ne soient respectivement nommément désignés.

D'AUTRE PART

2. Définitions

Certains termes employés dans le corps du présent acte, commençant par une majuscule, répondent aux définitions suivantes :

"Acte de Vente" désigne l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement qui constatera la réalisation du présent contrat de réservation.

"Ensemble Immobilier"
(ou **"Biens"**) désigne l'ensemble immobilier ou l'immeuble ou les biens et droits immobiliers de nature immobilière objet des présentes.

"Logement(s)" désigne le ou les logements dépendant de l'Ensemble Immobilier objet des présentes considérés dans leur ensemble et constituant physiquement et dans la commune intention des Parties un tout indivisible, de sorte qu'aucune Partie ne pourra prétendre vouloir vendre ou acquérir seulement une partie des Biens ci-après désignés.

"Frais" désigne les frais, taxes, droits et émoluments du présent acte et de l'acte de vente et ceux qui en seront la suite ou la conséquence. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des agents et des conseils respectifs des Parties, ni l'ensemble des frais liés à la mise

DS
MG

DS
V.B.

en place d'un éventuel financement, à la charge de la partie intéressée.

- "Jour(s)"** désigne tout jour calendaire, y compris les samedi, dimanche et jours fériés.
- "Jour(s) Ouvré(s)"** désigne tout jour de la semaine, sauf un samedi, un dimanche et jour férié en France métropolitaine et département d'Outre-Mer où les banques sont ouvertes pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Si l'une quelconque des obligations des parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
- "Notice"** désigne la notice descriptive ci-après visée, établie conformément à l'arrêté du 10 mai 1968, définissant la consistance des constructions et ouvrages devant composer l'Ensemble Immobilier, ainsi que le genre et la qualité des matériaux et matériels qui seront utilisés, établie de façon commune et concertée entre les parties, ci-après demeurée annexée.
- "Parties"** désigne ensemble le Réservant et le Réservataire
- "Réservant"** désigne la société **GUIDICELLI PROMOTION**, comparant de première part.
- "Réservataire"** désigne la **SAS SIFAG**, comparant de seconde part.
- "SHAB"** désigne la surface habitable des logements composant l'Ensemble Immobilier, telle que définie par les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :
- « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*
- "Surface Utile"** désigne la surface telle que définie par les dispositions de l'article R 331-10 du Code de la construction et de l'habitation :
- « Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration. La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.*

Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction. »

La définition de la surface utile visée à l'article R. 331-10 et au 2° de l'article R. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation, les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

"Surface de plancher" désigne la surface d'une construction telle qu'elle est définie par l'article R 111.22 du Code de l'urbanisme.

"Terrain" désigne le terrain constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier.

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être ci-après convenues entre les Parties.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

3. Exposé

3.1. Déclarations des Parties quant à leur capacité

Les Parties et le cas échéant leurs représentants attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'elles n'ont jamais fait l'objet de poursuite pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- que leurs représentants sont régulièrement habilités à signer les présentes.
- que la signature et l'exécution du contrat de réservation et de l'Acte de Vente susceptible d'en résulter ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du contrat de réservation et/ou de la vente ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par elle envers des tiers.

3.2. Portée du présent contrat de réservation

Jusqu'à la signature de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies, en ce qui concerne la vente de l'Ensemble Immobilier, par les stipulations du présent contrat de réservation. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies, pour ledit Ensemble Immobilier, exclusivement par les stipulations de l'Acte de Vente.

L'Acte de vente devra strictement se conformer aux stipulations et clauses du présent acte.

Dans le contrat de réservation, sauf si le contexte en requiert différemment :

DS
MG

DS
[Signature]

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article du contrat de réservation ou une annexe, sauf précision contraire expresse.

Préalablement à la conclusion de l'Acte de Vente, il est donc proposé au Réserveataire de conclure le présent contrat de réservation.

Cela exposé, il est passé au contrat de réservation objet des présentes.

4. Contrat de réservation

Aux termes du présent contrat de réservation, le Réserveant s'oblige, vis-à-vis du Réserveataire, à lui réserver et à lui offrir par préférence à tous autres, la vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L.261-1 et suivants et R.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, des Biens immobiliers ci-après désignés, dans le délai ci-après mentionné, que le Réserveant se propose de réaliser sur un Terrain sis à Rue de la Cotonnière parcelle AE341 345 97351 Matoury

Désignation cadastrale du terrain assiette de la construction

L'opération de construction de l'immeuble a pour assiette foncière un terrain de 4 892 m² à détacher de la parcelle suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	341	Cogneau Ouest	00 ha 39 a 40 ca
	345	Cogneau Ouest	00 ha 09 a 52 ca

Total surface : 00 ha 48 a 92 ca

Un extrait de plan cadastral figurant la parcelle ci-dessus désignée est demeuré ci-annexé aux présentes.

Description de la parcelle :

Sur la parcelle de terrain ci-dessus désignée, le **RESERVANT** aux présentes a établi un projet de construction d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** qui comportera, à son achèvement, **32 logements** répartis en :

La répartition des logements est la suivante :

- 8 logements de type T2
- 8 logements de type T3
- 8 logements de type T3 DUP
- 4 logements de type T4 DUP
- 4 logements de type T5 DUP

L'ensemble comprendra 50 places de stationnement intégrés aux bâtiments.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

La division parcellaire et le règlement de copropriété sont en cours et seront établis au plus tard lors de la signature VEFA.

4.1. Désignation des Biens réservés

Les Biens réservés en leur état futur d'achèvement consistent en :

DS
MG

DS
[Signature]

N° de BATIMENT	ELEVATION du BATIMENT	TYPE BATIMENT	Nombre de logement par type					TOTAL
			T2	T3	T3 DUP	T4 DUP	T5 DUP	
BAT A	R+1+comble	COLLECTIF	2	2	2	1	1	8
BAT B	R+1+comble	COLLECTIF	2	2	2	1	1	8
BAT C	R+1+comble	COLLECTIF	2	2	2	1	1	8
BAT D	R+1+comble	COLLECTIF	2	2	2	1	1	8
			8	8	8	4	4	32

Le tout identifié sur les plans PC cotés ci-annexés,

- D'une surface de plancher (SP) de 2 218.00 m²
- D'une surface habitable (« SHAB ») de 2160.20 m²

Le tout représentant une SHAB globale de 2 160.20m² selon tableau des surfaces visé par le réservataire en date du 8 décembre 2023 et demeuré ci-annexé.

Tel et ainsi que les Biens s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

5. Droit de propriété du Réservant

Concernant le Terrain le Réservant déclare

Le terrain est en cours d'acquisition auprès de la SCCV JB LA COTONNIERE

6. Autorisations de construire

6.1. Données d'aménagement

Néant

6.2. Permis de construire

Le permis de construire de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** vendus, a fait l'objet d'une demande de construire déposée auprès de la Mairie de la Commune de MATOURY le 23/08/2023 ce dont il lui a été donné récépissé le même jour sous le numéro PC 973 307 23 10144.

Affichage - Recours

Le **VENDEUR** déclare :

Concernant le permis de construire initial :

DS
MG

DS
[Signature]

- néant.

FUTUR PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Toute demande de permis de construire modificatif, qui serait déposée par LE Réservant, devra être portée à la connaissance du Réservataire.

Dans le cas où le permis de construire modificatif concernerait les locaux vendus, la demande de permis de construire modificatif devra être expressément approuvée au préalable par le Réservataire.

Dans l'hypothèse où l'agrément de l'acquéreur serait nécessaire, le vendeur notifiera à l'acquéreur la copie du dossier de demande de permis de construire modificatif.

Le silence de l'acquéreur au cours d'un délai expirant VINGT JOURS (20 jours) après cette notification emportera agrément de celui-ci.

6.3. Archéologie préventive

Le Réservant déclare que la demande de permis de construire n'est à ce jour pas assujetti à une mesure d'archéologie préventive

6.4. Loi sur l'eau

Le Réservant déclare que le projet de construction de l'Ensemble Immobilier n'est pas soumis à une étude au cas par cas au titre de la Loi sur L'Eau ;

7.5. REGLES D'ACCESSIBILITE AUX HANDICAPES

Le Réservant déclare que l'autorisation d'urbanisme susvisée a été délivré sans aucune dérogation relative au respect des règles d'accessibilité de l'immeuble aux handicapés, qu'il n'a pas demandé de telle dérogation dans le cadre de l'article R 111-18-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et que l'immeuble satisfait aux règles impératives d'accessibilité aux handicapés de l'article R-111-18-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance des dispositions des articles L. 111-7-4 et R. 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduites :

ARTICLE L. 111-7-4 : « Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23 ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance déterminés par ce même décret. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage. »

ARTICLE R. 111-19-27 : « A l'issue des travaux mentionnés aux sous-sections 1 à 5 et soumis au permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, l'attestation prévue à l'article L. 111-7-4 est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.

Les personnes mentionnées à l'article R. 111-18-4 du présent code qui construisent ou améliorent un logement pour leur propre usage sont dispensées de fournir l'attestation prévue au premier alinéa.

Un arrêté du ministre chargé de la construction détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article. »

Le Réservant s'engage à respecter toutes les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à remettre au Réservataire, lors de la livraison des Biens, une copie de l'attestation

DS
MG

DS
[Signature]

délivrée en application de l'article L. 111-7-4 du Code de la construction et de l'habitation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables.

7. Caractéristiques techniques des Biens

Les Biens à édifier et à livrer par le Réserveur devront l'être suivant les pièces, plans et document définissant la consistance et les caractéristiques techniques des ouvrages suivants demeurés ci-annexés:

Plans (article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation)

- Plans masse et des emplacements de stationnements extérieurs visés par le réservataire en date du 8 décembre 2023
- Plans des niveaux visés par le réservataire en date du 8 décembre 2023
- Plans des Logements visés par le réservataire en date du 8 décembre 2023

Le réservant s'engage à remettre au réservataire **au plus tôt dans le mois suivant le cloisonnement et** au plus tard 7 mois avant la livraison :

- les plans de vente des logements régulièrement actualisés,
- ainsi qu'un tableau indiquant les SHAB et les surfaces des annexes par logement.

Notices descriptives réglementaires (Individuels et Collectifs), conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 visé par le réservataire en date du 27 novembre 2023

Le Réserveur reconnaît avoir reçu une copie de ces documents et en avoir pris connaissance.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés pour l'édification de l'ensemble Immobilier, ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans la Notice susvisée.

En cas de contradiction entre les pièces techniques :

- les plans prévaudront pour la distribution et les cotes,
- et la Notice prévaudra pour le genre et la qualité des prestations, des matériaux et des équipements à installer.

8. Prix

8.1. Prix de vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant :

- Le prix principal ferme et définitif et non révisable, est de **5 997 435,00€**
Soit deux mille sept cent soixante-seize Euros HORS TAXE (2776,00€) par m² SHAB, pour une SHAB de 2160.20 m²

- Prix toutes taxes comprises de **5 997 435€, soit cinq millions neuf cent quatre-vingt-dix-sept quatre cent trente-cinq EUROS.**

Observation ici faite qu'en vertu de l'article 1043 A du Code Général des Impôts, la TVA n'est pas applicable temporairement en Guyane.

Le prix ne sera pas actualisé, modifié, ni amendé. Afin d'éviter toute confusion, toute augmentation du coût des matériaux ou de la main-d'œuvre, de l'équipement ou des machines n'entraînera aucun changement du prix.

Est demeuré ci-annexé un tableau des SHAB par logement visé par le réservataire en date du 8 décembre 2023.



Toutefois un ajustement du prix sera effectué en cas de différence des surfaces SHAB telles qu'indiquées aux présentes et celles qui seront notifiées par le Réserveur au Réserveur pour la signature de l'Acte de Vente en fonction du prix du m² de SHAB tel que défini ci-dessus.

L'écart de surface SHAB ne pourra être supérieur à la hausse ou à la baisse de plus ou moins un (3) % sauf accord exprès du Réserveur et dans la mesure où cela sera conforme aux autorisations d'urbanisme obtenues.

Le prix ci-dessus tient compte :

- de la totalité des impôts, taxes, redevances, primes d'assurance : dommage ouvrage, constructeur non réalisateur, et responsabilité civile ;
- de la totalité des participations mises à la charge des constructeurs et maitres d'ouvrages ;
- de toutes les taxes et participations dont le fait générateur est le permis de construire et/ou tout permis de construire modificatif, ou encore, l'opération de construction et notamment la taxe d'aménagement, les taxes complémentaires, taxe pour financer le CAUE, toutes contributions ou participations aux dépenses d'équipement public, taxe et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte des Biens et des bâtiments dont ils dépendent, impôts fonciers jusqu'à la livraison.

Le prix ci-dessus ne tient pas compte :

- des frais de vente y compris des frais de publicité foncière à la charge du Réserveur
- s'il y a lieu des frais liés au financement du Réserveur, à la charge de celui-ci.
- des frais des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs par rapport aux prévisions du présent contrat et de ses annexes, qui pourraient être le cas échéant demandés par le Réserveur et qui auraient été acceptés par le Réserveur.
- des frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date effective de mise à disposition des locaux

Les frais d'établissement des documents relatifs à l'organisation juridique de l'opération ne seront pas supportés par le réserveur.

8.2. Paiement du prix

Le prix toutes taxes comprises ci-dessus sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après:

N°	Stade	Echéance (en % du prix TTC)	Echéance cumulée
00	Signature du contrat de réservation	0%	0%
11	Achèvement des terrassement	20%	20%
22	À l'achèvement des fondations	15%	35%
33	À l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	10%	45%
44	À l'achèvement du plancher bas du premier étage	10%	55%
55	À la mise hors d'eau	15%	70%
66	À la mise hors d'air	10%	80%
77	À l'achèvement des cloisons	15%	85%
88	À l'achèvement des revêtements de sol	5%	90%
99	À l'achèvement	5%	95%
110	A la remise des clés/livraison et fourniture des pièces, documents dont la liste figure à l'article	2%	97%

	8.5.1		
11 1	A la levée des réserves et fourniture des pièces, documents dont la liste figure à l'article 8.5.2	1%	98%
11 2	A l'expiration de l'année de parfait achèvement conformément aux dispositions ci-après visées à l'article 13.2 « Garantie de parfait achèvement »	1%	99%
11 3	A la non contestation de la conformité et fourniture des pièces, documents dont la liste figure à l'article 8.5.3	1%	100%

Un planning prévisionnel de l'avancement du chantier est ci-annexé.

Étant précisé que ces pourcentages ne sont pas supérieurs aux maximums fixés par l'article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

La réalisation de chacun des évènements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulé payables en fonction de l'échéancier visé ci-dessus sera justifiée de la manière suivante, savoir :

- Pour les échéances de travaux : sur production d'une attestation d'avancement des travaux établie par un homme de l'art.

- Pour l'échéance de remise des clés/livraison : sur signature du procès-verbal de livraison et de remise des clés et sur production des documents figurant à l'article 8.5.1 « Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements » ci-après visé.

J-5 (jour ouvré) : visite des Biens, collecte des documents et établissement de la liste des réserves dans un procès-verbal de livraison,

- J-3 (jour ouvré) : ordre de virement au profit du Réservant devenu vendeur,

- Jour J : réception des fonds par le Réservant devenu vendeur, remise des clés et signature du procès-verbal de livraison auquel est annexé l'état des réserves de pré-livraison.

(« J » étant le jour prévu pour le procès-verbal de livraison)

- Pour l'échéance de levée des réserves : sur signature du procès-verbal de levée des réserves et sur production des documents figurant à l'article 8.5.2 « Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves constatées lors de la remise des clefs des logements »

- Pour l'échéance de non-contestation de la conformité : sur transmission de la copie de l'attestation de non-contestation de la conformité visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme et sur production des documents figurant à l'article 8.5.3 « Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non-contestation de conformité »

8.3. Modalité de paiement du prix

Le Réservant devra notifier, par voie électronique, remis en mains propres ou recommandé accusé réception, au Réservataire la réalisation de chacun des évènements ci-dessus dont dépend l'exigibilité de la fraction du prix stipulée payable à terme, dûment justifiée conformément à l'article ci-dessus « 8.2. Paiement du prix ».

Aux termes de ces notifications, le Réservant devra actualiser les dates prévisionnelles des évènements dont dépend l'exigibilité des appels de fonds futurs.

DS
MG

DS
[Signature]

Ces notifications devront être envoyées à l'adresse suivante : SIFAG 4 rue de l'Astrolabe 97 354 REMIRE-MONTJOLY

Ces notifications seront des conditions déterminantes pour le paiement de chaque fraction du prix.

Chacune de ces fractions devra être payée par virement dans les) TRENTE JOURS (30) Jours Calendaires de la réception de la notification correspondante, sauf en ce qui concerne l'échéance de « Livraison » qui devra être payée dans les CINQ (5) Jours de la signature du procès-verbal de livraison contre remise des clés et sur production des documents figurant à l'article 9.6.1 ci-après, et ce, sous réserve que l'appel de fonds correspondant à cette échéance ait été adressé au Réservataire en même temps que la convocation pour la mise à disposition des biens vendus visée, ainsi qu'il est dit plus amplement sous l'article « 11.5. Constatation de l'achèvement – Livraison - Levée des réserves ».

Ces paiements pour être libératoires devront être versés sur les livres du compte centralisateur.

Pénalités de retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait passible, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de HUIT (8) Jours suivant sa réception, d'une pénalité de UN POUR CENT (1%) par mois de retard calculé prorata temporis.

Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du Réservant, accord de délai de règlement.

8.4. Privilège de vendeur – Action résolutoire - Dispense d'inscription

En cas de réalisation de la vente, le Réservant fera réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire y attachée mais dispensera le notaire rédacteur de prendre inscription de ce privilège, se réservant de requérir pareille inscription par la suite si bon lui semble.

Etant observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans le mois à compter de l'Acte de Vente, il prendra rang, non à la date de la vente, mais à la date de son inscription et l'action résolutoire établie par l'article 1654 du Code civil ne pourra être exercée par le Réservant au préjudice des tiers ayant acquis du chef du Réservataire des droits sur l'Ensemble Immobilier et qui les auraient publiés, conformément aux dispositions de l'article 2379 alinéa 2 du Code civil.

Le Réservant pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais du Réservataire, une copie exécutoire de l'acte authentique de vente.

Il s'engagera en outre à céder son rang à tout établissement financier qui financerait tout ou partie de la présente acquisition. Il s'engagera en outre à ne pas exercer d'action résolutoire sans l'accord du prêteur tant celle prévue par l'article 1654 du Code civil que celle visée par l'article 1184 du Code civil.

8.5. Documents à remettre par le Réservant au Réservataire

Le paiement des échéances de prix dues par le Réservataire aux stades « remise des clés/livraison », « levée des réserves » et "obtention de l'attestation visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme" est subordonné à la remise par le Réservant au Réservataire de certains documents, selon l'état d'avancement des travaux des Biens dont la liste est définie comme suit :

A blue square stamp with the letters "DS" in the top right corner and the handwritten initials "MG" in the center.A blue square stamp with the letters "DS" in the top right corner and a handwritten signature in the center.

8.5.1 Liste des documents à fournir au plus tard à la livraison et remise des clés des logements

- Copie de la déclaration d'achèvement des travaux dûment signée par le maître d'œuvre et récépissé de son dépôt en mairie ou copie de l'accusé de réception,
- Fiches d'auto-contrôle des essais de mise en eau,
- S'il y a lieu copie de l'arrêté de PCM, PV affichage et justification de son caractère définitif
- Contrats et conventions passés avec les concessionnaires, si existantes
- Contrats de maîtrise d'œuvre,
- toutes clés et/ou badges permettant l'accès à l'immeuble, disposé sur un tableau à clés ou dans des enveloppes
- procès-verbaux de réception avec les entreprises sans réserve ou auquel sera jointe la liste des réserves,
- attestations visées par le Consuel pour les installations électriques,
- attestation du Bureau de contrôle affirmant que l'immeuble au jour de la livraison respecte les règles et les normes de sécurité en vigueur.
- attestation délivrée en application de l'article L.111-7-4 du Code de la Construction et de l'Habitation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables
- Certificat d'acquit des primes provisionnelles des assurances dommages ouvrage et constructeur non réalisateur émanant de la compagnie d'assurance
- Fiches d'essai et de réglage des installations techniques concernées.
- Affichage des plans de sécurité
- Attestation des compagnies d'assurances construction confirmant la prise d'effet des contrats, sous 30 jours
- conventions et contrats d'abonnement passés avec les services publics concessionnaires (eau, téléphone, électricité,...), pour l'utilisation à titre permanent ou temporaire de l'immeuble,
- certificat de désinfection du réseau d'eau potable, s'il est demandé par le concessionnaire,
- En cas de pollution du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, rapport établi par un bureau de contrôle spécialisé en matière environnementale attestant de la dépollution complète du terrain et de sa compatibilité avec l'usage futur du site sans restriction d'usage particulier à savoir un ensemble immobilier à usage d'habitation avec espaces extérieurs
- liste des compteurs électriques, eau
- le Dossier d'intervention ultérieure à l'ouvrage (D.I.U.O.)

8.5.2 Liste des documents à fournir au plus tard au stade de la levée des réserves constatées lors de la remise des clefs des logements

- Attestations établies par le bureau de contrôle, le SPS confirmant la levée de leurs réserves,
- Les essais COPREC (inclus dans le DOE),
- récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux,
- liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone et de télécopie,
- Attestation d'assurance du Maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique
- Attestation de qualification professionnelle de l'entreprise générale ou à défaut des entreprises et attestation d'assurances de l'entreprise générale et/ou des entreprises (responsabilités civiles et décennales),
- notices d'entretien et de maintenance pour les différents éléments d'équipement (dans le DIUO),
- plans et documents de récolement nécessaires pour l'exploitation et l'entretien de l'immeuble, concernant a minima : étanchéité, couverture, gros œuvre, réseaux enterrés, électricité, plomberie, chauffage, VMC, menuiseries extérieures (sous format papier et support informatique)
- Procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés (DOE)
- Rapport provisoire du bureau de contrôle
- Détails et factures de tous les intervenants représentant 100% du prix de vente

DS
MG

DS
VJ

8.5.3 Liste des documents à fournir au plus tard au stade de l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité

- copie de l'attestation visée à l'article R462-10 du Code de l'urbanisme
- rapport final du bureau de contrôle sans réserve,
- procès-verbal de levée des réserves avec les entreprises, a posteriori
- état des litiges éventuels avec les intervenants à la construction,
- quittances définitives des primes d'assurances dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur et attestation de l'assureur indiquant que les polices peuvent être mises en jeu, le Vendeur ayant rempli l'ensemble de ses obligations

9. Propriété-Jouissance

Si la vente se réalise, le Réservataire deviendra propriétaire du Terrain et des ouvrages alors existants, à compter du jour de la signature de l'Acte de Vente.

Le Réservataire deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance dès la livraison, après l'achèvement des travaux, au jour de la mise à disposition par la prise de possession dans les conditions ci-après définies.

Le Réservataire ne pourra exiger d'entrer en jouissance qu'après avoir signé le procès-verbal de livraison prévu ci-après et après avoir réglé au Réservant toutes les sommes qui lui seront dues à cette époque au titre du présent contrat et des éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs commandés par le Réservataire et acceptés par le Réservant.

En raison de sa qualité, l'acquéreur sera autorisé à titre tout à fait exceptionnel, à consentir des baux en vue de la location des logements objet de la vente, avant même le transfert de jouissance des biens vendus.

Toutefois le contenu de ces baux ne sera pas opposable au vendeur.

10. Modalités de construction des Biens

La vente aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

Le Réservant s'obligera :

- à achever la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'aménagement des éléments d'équipements communs,
- à livrer ledit Ensemble Immobilier.

10.1. Conditions de réalisation des travaux et modifications

Le Réservant s'obligera à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'achever dans le délai ci-après fixé, conformément à la Notice et aux plans et documents définis sous l'article « 7. Caractéristiques techniques des Biens » ci-dessus, ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le Réservant.

Le Réservant s'oblige à faire réaliser l'Ensemble Immobilier en conformité avec les stipulations du présent contrat, les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU (documents techniques unifiés), ainsi qu'avec l'ensemble des lois et règlements, notamment les prescriptions de sécurité, la législation du travail, les préconisations du permis de construire et de ses éventuels permis de construire modificatifs, et d'une façon générale, celles de toutes autorités administratives concernées par le projet, et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur et applicables à la construction l'Ensemble Immobilier compte tenu de la date et du contenu des demandes de permis de construire.

DS
MG

DS
[Signature]

Il s'oblige en outre à faire réaliser l'Ensemble Immobilier dans les conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par le Réservataire conformément à la destination et dans les termes et conditions des présentes.

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Réservataire pourrait les remplacer par d'autres mais seulement avec l'accord préalable écrit du Réservataire. Les matériaux, équipements ou matériels de substitution devront être au moins similaires et équivalents en qualité et en prix aux matériaux, équipements ou matériels initialement prévus.

Pour les matériaux, les coloris devront être choisis dans la même nuance afin de conserver un standing au moins équivalent à celui prévu dans le descriptif.

Le Réservataire devra faire son affaire de toute incidence de ce changement qui n'entraînera en aucune façon de modification du prix.

Afin de favoriser la mise en location des logements, le réservant s'engage à autoriser le réservataire et dès l'ouverture du chantier à poser, au seul frais du réservataire, un panneau à des fins de communication et de publicité à destination du grand public relative à l'opération, et, plus généralement au dispositif du logement social.

10.2. Superficie – Tolérances de construction

Il est précisé que des différences de **TROIS POUR CENT (3%)** en moins de la surface habitable globale et de **TROIS POUR CENT (3%)** en moins de la surface habitable par logements réservés, telle que définie à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation seront tenues pour admissibles et ne pourront motiver aucune réclamation.

Au-delà il y aura lieu de réduire le prix proportionnellement à la différence de surface habitable excédant les seuils de tolérance ci-dessus fixés.

Le Réservant s'engage à remettre un tableau indiquant les SHAB et les surfaces des annexes par logement, au plus tôt dans le mois suivant le cloisonnement et au plus tard 7 mois avant la livraison / remise des clefs et à le notifier au Réservataire. Ce tableau sera réalisé par une société indépendante du Réservant.

Toute augmentation de superficie n'entraînera aucune augmentation de prix.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement automobile, ceux-ci devront respecter les dimensions imposées par la norme française NF P 91-120 homologuée par l'AFNOR le 5 mars 1996.

En tout état de cause, ils devront a minima nécessairement respecter les normes et règles en vigueur, en ce compris les documents d'urbanisme applicables.

10.3. Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où le Réservataire, postérieurement à la signature de l'Acte de Vente et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Réservant qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Réservant soumettra au Réservataire le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

DS
MG

DS
[Signature]

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après signature par les Parties d'un avenant reprenant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement.

Enfin, l'acceptation de devis par le Réservataire n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du Réservant et sur rendez-vous.

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le Réservant et le Réservataire lors de la commande.

Les travaux ainsi exécutés bénéficieront des mêmes garanties, assurances et seront réceptionnés dans les mêmes conditions que les Biens vendus.

10.4. Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du Travail, le Réservant déclare que l'Ensemble Immobilier sera édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, tel que visé par l'article L.4532-16 du Code du Travail, sera remis par le coordonnateur au Réservant. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes du Notaire en charge du programme et un autre exemplaire sera remis au Réservataire.

10.5. Qualité environnementale des Logements

Le **Réservant** déclare que les **BIENS** objet des présentes seront réalisés en conformité avec le niveau de performance **RTAA DOM 2016**.

10.6. Qualités et pouvoirs conférés au Réservant

En contrepartie des obligations contractées par le Réservant, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

10.6.1 . Conservation par le Réservant de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le Réservant conservera malgré la vente la qualité de Maître d'Ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés et d'une manière générale, vis à vis des tiers.

En conséquence, le Réservant aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le Réservant s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit du Réservataire.

Le Réservataire ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Réservant et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

10.6.2 . Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état d'habitabilité

DS
MG

DS


Le Réservant disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier et de sa mise en état d'habitabilité.

Le Réservataire du seul fait de la signature de l'Acte de Vente constituera le Réservant pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Ensemble Immobilier sus désigné et confère au Réservant d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire des Biens, et pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte des Biens et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le Réservant aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des Biens projetés, soit à leur desserte.

Le Réservant aura tous pouvoirs pour demander tout permis de construire modificatif qui n'affecterait pas la consistance des Biens, à charge d'en informer le Réservataire qui pourra s'y opposer. En outre, le Réservant devenu Vendeur ne pourra, dans l'exercice de cette faculté, porter atteinte à la consistance des Biens objets des présentes, sauf accord exprès du Réservataire devenu Acquéreur dans le délai indiqué au paragraphe « FUTUR PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF ».

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe sont conférés au Réservant en contrepartie des engagements contractés envers le Réservataire. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront UN (1) an après la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Réservant devra en rendre compte au Réservataire conformément à l'article 1993 du Code civil. Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le Réservant sans augmentation du prix de la vente.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le Réservant notifiera au Réservataire les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord, sauf accord préalable du Réservataire.

Aucun acte de disposition ne pourra être effectué par le Réservant sans l'accord du Réservataire.

10.7. Visite du chantier

Il est indiqué que d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute présence sur le chantier est interdite aux personnes étrangères aux différents locataires d'ouvrages.

S'il transgressait cette interdiction, le Réservataire ne pourrait rechercher la responsabilité du Réservant.

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que le Réservataire ou son mandataire pourra accéder au chantier, autant de fois que le Réservataire le jugera nécessaire et éventuellement assisté de toutes personnes qu'il estimera compétente, exclusivement en présence du Réservant ou de son mandataire et sur rendez-vous.

Le Réservataire s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des ordres aux entreprises ou à l'architecte.

DS
MG

DS
[Signature]

10.8. Logement témoin

Le Réserveur devra réaliser un logement témoin au plus tard six (6) mois avant la date de livraison aux fins de permettre au Réserveur de s'assurer de la mise en œuvre des prestations définies dans la Notice. Le logement témoin sera choisi d'un commun accord avec le Réserveur au début de chantier.

10.9. Choix des échantillons

Le réservant soumettra au choix du réservataire, au plus tard 6 mois avant la réalisation du logement témoin, les échantillons dont la liste est jointe en annexe.

11. Achèvement et livraison des Biens

11.1. Définition de l'achèvement

Les Parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Article R.261-1 :

« *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L 261-2 du présent Code et de l'article L 261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.*

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code Civil reproduit à l'article L 261-5 du présent Code et de l'article L. 242-1 du code des assurances.»

Les parties conviennent en effet que la livraison des biens vendus n'est envisageable que lorsque les parties communes intérieures et extérieures seront définitivement utilisables, sécurisées et résidentialisées, les espaces verts pouvant être différés au-delà de la livraison des logements.

Les parties déclarent en outre qu'il est entendu pour elles que l'habitabilité d'un logement livré ne s'entend que de logements techniquement aptes à être alimentés en eau, en énergie électrique, et, s'il y a lieu en gaz de ville.

Le Réserveur / Vendeur aura fait effectuer la pose des **compteurs électriques**, et aura fait tout le nécessaire pour permettre la mise en service de ces compteurs par les concessionnaires. *Le logement devra être desservi en électricité sur la base d'un abonnement provisoire de type "libre service".*

Le Réserveur / Vendeur aura en outre fait effectuer la fourniture et la pose des **compteurs d'eau individuels** pour chaque logement, conformément aux prescriptions du concessionnaire et permettant un abonnement direct auprès de ce dernier (**individualisation de la facturation**).

Cette obligation d'achever comportera pour le Réserveur celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que conformément à l'article R*261-24 modifié par le Décret n°2016-359 du 25 mars 2016 : « *la personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. * 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente* ».

11.2. Date prévisionnelle de livraison

DS
MG

DS
[Signature]

Le Réserveur devra mener les travaux de telle sorte que les Biens réservés soient achevés et livrés **au plus tard 24 mois après la signature du contrat de VEFA en tenant compte des aléas cités ci-bas, soit 3^{ème} trimestre 2026 sous réserve de la réitération des présentes par acte authentique au plus tard le 2 septembre 2024.**

Le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ayant une incidence sur les travaux, cette incidence ainsi que le décompte des jours de retard devant être justifiées par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Six (6) mois avant la date prévisionnelle de livraison, le Réserveur précisera au Réserveur le mois de la livraison. Trois (3) mois avant la date effective de livraison, il précisera la date exacte de livraison, par lettre recommandée avec avis de réception.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les périodes d'intempéries dès lors qu'elles excéderaient globalement DIX (10) Jours Ouvrés consécutifs ou non pendant toute la durée du chantier - au sens des articles L.5424-6, 5424-7 et L.5424-8 du Code du Travail - pendant lesquelles le travail aura été arrêté, ou profondément perturbé, selon les relevés établis par la Caisse des Congés payés ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou et de ses industries annexes ;
- les jours de grève d'un service public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers). Le Réserveur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Réserveur ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolution, cataclysmes;
- Retards résultant de la liquidation des BIENS, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ; y compris les délais inhérents à son remplacement.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non identifiables lors des études ;
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources dans la mesure qu'il soit donné les justificatifs des démarches nécessaires au raccordement effectuées dans les délais
- Retards de paiement du réservataire tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le réservataire aurait accepté de réaliser. Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du BIEN vendu d'un temps égal à celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier et pour tout délai supérieur à 1 mois n'ayant pas valablement été justifié par le réservataire

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus pour la livraison des

DS
MG

DS
[Signature]

logements sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre chargé de l'exécution des travaux pour l'opération donnée.

Le Réservant informera le Réservataire de la survenance d'un tel événement dans les TRENTE (30) Jours suivant sa survenance.

A défaut, l'événement ne pourra constituer une cause légitime de suspension de délai pour la mise à disposition des Logements.

L'éventuelle application des clauses de prolongation ci-dessus ne pourra avoir pour effet d'obliger le Réservataire à prendre livraison des Biens pendant :

- la période de mi-juillet à mi-août
- la période de mi-décembre à début janvier

Toutefois, si par l'effet de la présente clause, la date prévue pour l'achèvement de l'ensemble immobilier objet des présentes, devait être différée au-delà d'une période de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la date d'achèvement des fondations, le Réservant/Vendeur et le Réservataire/Acquéreur s'engagent à définir entre eux, dans les meilleurs délais, les modalités de présentation de la situation et de propositions à formuler à la Direction Régionale des Finances Publiques, afin de limiter autant que faire se peut les conséquences fiscales du non-respect de cette durée maximale de VINGT-QUATRE (24) mois pour l'achèvement des biens.

Les parties déclarent être parfaitement informés que le non-respect de cette obligation peut entraîner la remise en cause du bénéfice de l'article 244 quater X du Code Général des Impôts.

11.3. Pénalités de retard

En cas de retard dans l'achèvement et la livraison de l'Ensemble Immobilier par rapport à la date prévisionnelle et éventuellement prorogée conformément à l'article ci-dessus « 11.2. Date prévisionnelle de livraison », il est expressément convenu que le Réservant sera redevable envers le Réservataire d'une pénalité de retard journalière égale à :

- 2,5 /10 000ème du prix de vente Hors Taxes (HT) par Jour de retard, du 1^{er} au 90^{ème} Jour de retard,
- 3,8 /10 000ème du prix de vente (HT) par Jour de retard, à compter du 90^{ème} Jour de retard,

Cette indemnité s'imputera de plein droit sur les fractions du prix venant à échéance à la date contractuellement fixée pour la livraison des Biens.

La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement dus par le Réservant pour l'inexécution d'une obligation ou d'une faute qui pourrait être mise à sa charge.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le Réservant de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.

Il est expressément convenu entre les parties que cette pénalité sera plafonnée à 7.5% du montant HT dudit contrat.

11.4. Opérations préalables à la livraison

A blue rectangular stamp with the letters "DS" in the top right corner and the handwritten initials "MG" in the center.A blue rectangular stamp with the letters "DS" in the top right corner and a handwritten signature in the center.

A la seule fin de permettre au Réserveataire de relever les défauts de conformité ou les malfaçons pouvant exister et pour permettre également au Réserveant de faire le nécessaire pour que les réserves éventuelles soient levées lors de la livraison définitive, les Parties conviennent que le Réserveant convoquera le Réserveataire, dans le mois précédant la livraison, afin d'établir un procès-verbal de prélivraison des travaux alors, exécutés.

Cette convocation à la prélivraison devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au Réserveataire QUINZE (15) Jours avant la date retenue pour cette prélivraison.

Lors du rendez vous de prélivraison le Réserveant s'engage à remettre au Réserveataire la liste des pièces ci-jointe dénommée « Liste des pièces pour OPR »

11.5. Constatation de l'achèvement - Livraison- Levée des réserves

Les Parties conviennent qu'il ne pourra pas être procédé à une livraison partielle des Biens, ceux-ci devront être livrés dans leur totalité sans exception.

Les livraisons entre la mi-juillet et début septembre et entre la mi-décembre et début janvier sont formellement proscrites.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée et définie conventionnellement sera constatée ainsi qu'il suit :

A/ Le Réserveant invitera le Réserveataire, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, au moins TRENTE (30) Jours à l'avance, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux dans ce même délai de TRENTE (30) Jours.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) Le Réserveataire accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « 8.2. Paiement du prix », les clés lui sont alors remises, et il prend possession des lieux.

2°) Le Réserveataire accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'article « 8.2. Paiement du prix », les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés au 1° et 2° ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le Réserveataire aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le Réserveant.

3°) Le Réserveataire refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'article « 11.1. Définition de l'achèvement ».

Il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Réserveant et le Réserveataire, dans les DIX (10) Jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les Parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les Biens sont ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens soit achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le Réserveant et le Réserveataire ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

DS
MG

DS
[Signature]

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé seront à la charge du Réservataire s'il est constaté que les Biens sont achevés ou à la charge du Réservant s'il est constaté que les Biens ne sont pas achevés.

B/ Au cas où le Réservataire ne répondrait pas à la première convocation adressée par le Réservant, il sera à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception sans pour celui-ci être tenu du délai de préavis s'imposant à lui au titre de la première convocation.

S'il n'est pas présent ou représenté à la date fixée par la seconde convocation, et pour autant que cette absence soit constatée par huissier, il sera réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison des Biens à la date fixée pour cette seconde convocation. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le Réservant seul, et signifié au Réservataire auquel il serait alors opposable. Le paiement du solde du prix de vente serait alors immédiatement exigible.

C/ Pour le cas où le Réservataire refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le Réservant, la procédure de recours à un homme de l'art prévue pour l'hypothèse 3° ci-dessus s'appliquera intégralement.

LEVÉE DES RESERVES :

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de SOIXANTE (60) Jours à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les SOIXANTE (60) Jours de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves. En cas de désaccord entre le Réservant et le Réservataire quant à la levée d'une réserve, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au 3°) du présent article.

A défaut pour le Réservant d'avoir levé l'ensemble des réserves dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Réservant par le Réservataire demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera retenue par le Réservataire ainsi que les échéances ultérieures, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Réservant.

Dans cette hypothèse, le Réservant s'engage à rembourser au Réservataire le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces travaux (honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, coût des assurances, etc...) dans les HUIT (8) Jours de la réception de la facture correspondante. Le coût de ces travaux s'imputera à due concurrence sur le pourcentage du prix retenu par le Réservataire. Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le Réservant au Réservataire dans les HUIT (8) Jours de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus. Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réservataire, le Réservataire introduira auprès du Réservant une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réservant.

Le Réservant prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec le Réservataire la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante avec la livraison.

11.6. Disposition relative à la livraison – Vérification de la conformité aux obligations contractuelles

Les Biens devront être livrés au Réservataire par le Réservant dans un état conforme aux plans, à la notice descriptive et aux autorisations d'urbanisme obtenues.

Toute contestation relative à la conformité apparente des Biens livrés avec les engagements pris par le Réservant devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens au Réservataire.

DS
MG

DS
[Signature]

Le Réservataire pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au Réservant par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du Réservataire tout recours et action contre le Réservant dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, le Réservataire ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, le Réservataire ne pourra agir en justice contre le Réservant que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648-2ème alinéa du Code civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours du Réservataire au titre des autres garanties.

11.7. Attestation de non-contestation de la conformité

Le Réservant devra produire au Réservataire lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'expiration du délai légal de TROIS (3) ou CINQ (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, il sera produit par le Réservant au Réservataire l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le Réservant sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra au Réservataire.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme, le Réservant effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera au Réservataire dans un délai de QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours à compter de la notification de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

A défaut pour le Réservant d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Réservant par le Réservataire demeurée infructueuse, la fraction du prix restant à payer sera retenue par le Réservataire, lequel pourra en outre faire effectuer les travaux par une entreprise de son choix aux frais du Réservant.

Dans cette hypothèse, le Réservant s'engage à rembourser au Réservataire le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces travaux (honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, coût des assurances, etc...) dans les HUIT (8) Jours de la réception de la facture correspondante. Le coût de ces travaux s'imputera à due concurrence sur le pourcentage du prix retenu par le Réservataire. Dans l'hypothèse où ledit coût serait supérieur au pourcentage du prix retenu, le surplus sera versé par le Réservant au Réservataire dans les HUIT (8) Jours de la réception de la facture correspondante comme indiqué ci-dessus.

Faute de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réservataire, le Réservataire introduira auprès du Réservant une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réservant.

11.8. Parachèvement

Sous réserve de la convention des parties prévue au paragraphe 12.1 « Définition de l'achèvement », le Réservant s'oblige en outre à effectuer, même postérieurement à la livraison, sous le délai de SIX (6) mois, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la notice descriptive.

A blue rectangular stamp with the letters "DS" in the top right corner and the initials "MG" in the center.A blue rectangular stamp with the letters "DS" in the top right corner and a handwritten signature in the center.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art de telle manière qu'ils soient achevés dans le délai indiqué alinéa précédent sans que cela puisse excéder un délai de SIX (6) mois après la livraison.

Étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux d'engazonnement et la plantation d'aménagement des espaces verts ne seront entrepris que pendant la saison des pluies.

12. Garantie des vices

12.1. Garantie des vices apparents et non-conformité apparents

Le Réservant sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article 1642-1 :

« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer. »

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à être dénoncé, le Réservataire ne pourra agir en justice contre le Réservant que dans le délai fixé à l'article 1648 (2^{ème} alinéa), du Code civil, ainsi rédigé :

Article 1648 alinéa 2 :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le Vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

12.2. Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'UN (1) an à compter de la réception des travaux avec les entreprises, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Notification des désordres par le Réservataire

Le Réservataire notifiera au Réservant les désordres relevant de la garantie de parfait achèvement par lettre recommandée avec accusé de réception et dans le cadre d'un bilan mensuel. Le Réservataire devra en avvertir préalablement le Réservant par télécopie ou message électronique afin que ce dernier puisse anticiper les démarches auprès des entreprises.

Le Réservant s'engage à remettre, le jour de la livraison, le nom d'un interlocuteur dédié à contacter en cas de désordre avec son numéro de téléphone, fax et son adresse e-mail.

Mise en jeu de la garantie de parfait achèvement par le Réservant

DS
MG

DS
[Signature]

Le Réserveur s'oblige à mettre en jeu la garantie de parfait achèvement de manière à assurer la réparation des désordres dans les délais suivants, fixés en fonction de la nature des désordres constatés, savoir :

a) cas de désordres de nature à compromettre la sécurité de l'Ensemble Immobilier ou de ses occupants (exemples : fuite de gaz, incident sur ascenseur, garde-corps mal fixé...) :

Le Réserveur s'engage à faire les démarches sans délai auprès de l'entreprise concernée, immédiatement après la réception de la notification susvisée par le Réserveur des désordres relevés et à assurer un suivi rigoureux de la reprise des désordres par l'entreprise concernée.

b) En cas de désordres graves mais ne portant pas atteinte à la sécurité (ex : inondation suite à une fuite, contrôle d'accès bloqué, porte palière défectueuse, chaudière ou chauffage défectueux, ouvrant ou porte fenêtre n'assurant pas l'étanchéité, dysfonctionnement du système de désenfumage ou de la VMC) :

Le Réserveur s'engage à saisir l'entreprise concernée le premier jour ouvré suivant la date de la réception de la notification susvisée par le Réserveur des désordres relevés et à assurer un suivi rigoureux de la reprise des désordres par l'entreprise concernée.

c) En cas de désordres de nature à porter atteinte au confort des occupants ou à entraîner une gêne quelconque (exemples : fuite siphon évier, porte de communication défectueuse, mauvaise réception TV, problèmes sur revêtements muraux, problèmes sur revêtements de sol sauf si risque de chute pour les personnes, mauvais fonctionnement des portes fenêtres ou portes palières...) :

Le Réserveur s'engage à saisir l'entreprise concernée dans les HUIT (8) jours de la réception de la notification susvisée par le Réserveur des désordres relevés et à assurer un suivi rigoureux de la reprise des désordres par l'entreprise concernée.

Etant ici rappelé que ne relèveront de la présente clause que les désordres entrant dans le champ d'application de la garantie de parfait achèvement.

Réalisation des travaux par le Réserveur

A défaut de réparation par les entreprises concernées des désordres ci-dessus visés, dans un délai d'UN (1) mois à compter de la notification qui en aura été faite au Réserveur par le Réserveur, ce dernier aura la possibilité de faire effectuer les travaux pour remédier à ces désordres par une entreprise de son choix.

Dans cette hypothèse, le coût desdits travaux et tous frais et honoraires liés à ces ceux-ci (honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre, coût des assurances, etc. ...) seront à la charge définitive du Réserveur.

Ces sommes seront justifiées par le Réserveur au Réserveur par la production des factures acquittées et présentées sous la forme d'un décompte général des sommes engagées par le Réserveur au titre de la réalisation desdits travaux.

Ces sommes s'imputeront à due concurrence sur la fraction de prix retenue jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit UN POUR CENT (1%).

Dans l'hypothèse où ces sommes seraient supérieures à la fraction de prix ainsi retenue, le surplus sera versé par le Réserveur au Réserveur dans les HUIT (8) jours de la fourniture des factures et du décompte général des sommes engagées ci-dessus visé.

Faute par le Réserveur de s'être acquitté intégralement de ce coût auprès du Réserveur, ce dernier introduira auprès du Réserveur une action contentieuse, dont les frais et honoraires seront à la charge du Réserveur.

Il est ici précisé que les travaux ainsi réalisés par le Réserveur ne relèveront plus de la garantie de parfait achèvement.

DS
MG

DS


Comité de suivi

Durant la période de garantie de parfait achèvement, le Réserveataire aura la faculté de solliciter la présence du Réserveant dans les Biens vendus, au moins tous les deux mois, pour un point de contrôle sur le suivi des réparations d'éventuels désordres relevant de la garantie de parfait achèvement.

12.3. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le Réserveant sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3, du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant DIX (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera limitée à DEUX (2) ans, conformément à l'article 1792-3 du Code civil.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs de l'Ensemble Immobilier.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des Biens.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit : « *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.* »

12.4. Garantie de l'isolation phonique

Il est ici littéralement reproduit l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

Article L.111-11 :

« *Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.*

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-20-2.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. »

DS
MG

DS


12.5. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant du Code civil (Livre 3^{ème}, Titre VI, Chapitre IV, Section III Paragraphe II) autres que ceux ci-dessus visés.

12.6. Tableau des délais

Pour l'information des Parties, a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAJ	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE
VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 MOIS pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au vendeur, 1 AN pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession A compter du plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C. 1648 a. 2 du C.C
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1792-6 du C.C.
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	L.111-11 du C.C.H.
BON FONCTIONNEMENT - Eléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception	1792-3 du C.C.
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792, 1792-1 et 1792-2 du C.C.

Dans ce tableau, il est précisé que :

- C.C. désigne le Code civil
- a. signifie alinéa
- C.C.H. désigne le Code de la construction et de l'habitation.

13. Garantie financière d'achèvement

Le Réservant rappelle que, conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement des Biens vendus.

Le Réservant s'engage à obtenir, conformément à l'article R.261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, au Réservataire, lors de la signature de l'Acte de Vente, une garantie d'achèvement émanant d'un établissement bancaire européen notoirement solvable. Cette garantie ne pourra pas prendre la forme d'une garantie de remboursement.

Le réservant /vendeur s'interdit d'user de la faculté prévue par l'article R.261-23 du Code de la Construction et de l'Habitation de substituer à la garantie d'achèvement, la garantie de remboursement des versements effectués par le réservataire devenu acquéreur.

14. Assurance construction

Le Réservant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie française notoirement connue, de premier rang :

1°) Un contrat d'assurance « Dommages-Ouvrage » prescrit par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation sans franchise, en ce qui concerne les garanties obligatoires et les garanties facultatives.

2°) Un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale des « Constructeurs Non Réalisateurs » (CNR), prescrit par l'article L.111-28 du Code de la construction et de l'habitation,

3°) Un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier ».

Les primes de ces assurances seront à la charge exclusive du Réservant.

Il est ici rappelé que l'assurance Dommages-Ouvrage sera souscrite par le Réservant tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des locaux qu'il fait édifier, lesquels auront la qualité d'assurés.

La souscription de l'assurance dommages – ouvrage et de l'assurance de responsabilité devra être justifiée par la production d'une attestation émanant de la compagnie d'assurance elle-même et non d'un courtier.

L'attestation ne pourra être conditionnelle et devra attester que le contrat auquel elle se réfère ne contient pas de clauses d'exclusion de garantie ni de causes de résiliation du contrat autre que celles légales.

Le Réservant fournira au Réservataire toutes les indications et justifications nécessaires à la liste des entreprises et maîtres d'œuvre ayant participé à la construction ainsi que les références du contrat d'assurance responsabilité de l'entrepreneur général ou des entreprises ayant traité en corps d'état séparés au plus tard à l'échéance prévue pour la livraison.

15. Conditions diverses du contrat de vente

La vente sera en outre conclue sous les conditions habituelles en pareille matière et en particulier par les conditions suivantes :

15.1. Absence de garantie de contenance du Terrain

La contenance du Terrain ne sera pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte du Réservataire.

15.2. Contrats d'abonnement

Préalablement à la livraison, le Réservataire devra avoir réglé les avances sur consommation qui pourraient être demandées par la compagnie concessionnaire.

DS
MG

DS
[Signature]

Le Réservataire fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement, et tous contrats nécessaires à la desserte des Biens vendus à compter de la livraison.

15.3. Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent et pourront donner lieu les Biens seront supportés par le Réservataire à compter de la livraison des Biens vendus à l'exception de toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dus en vertu des permis de construire nécessaires à la construction des Biens et/ou nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier qui resteront, en tout état de cause à la charge du Réservant.

Le Réservataire reconnaît être informé que pour lui permettre, le cas échéant, de bénéficier de l'exemption temporaire de l'impôt foncier, il aura à souscrire une déclaration modèle H.1 ou H.2 au Centre des impôts Fonciers dont dépend l'immeuble, dans les QUATRE VINGT DIX (90) Jours de l'achèvement des travaux.

15.4. Assurances

Les Logements demeureront aux risques du Réservant jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition du Réservataire. Après livraison, ils seront aux risques du Réservataire.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'Ensemble Immobilier avant sa mise à disposition au Réservataire, le Réservant, tenu de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que le Réservataire soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification ; à charge pour le Réservant d'affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'Ensemble Immobilier.

15.5. Frais

Le Réservataire acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié qui constatera la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence à l'exclusion des frais de dépôt de pièces qui resteront à la charge exclusive du Réservant.

15.6. État descriptif de division - Règlement de copropriété

Le Réservataire devra respecter l'ensemble des charges et obligations qui lui seront imposés en sa qualité de propriétaire des Biens dépendant de l'Ensemble Immobilier aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété comportant les règles d'usage et d'occupation et le cas échéant ses modificatifs.

Les charges, et plus généralement tous frais liés à la copropriété, seront supportés par le Réservataire à compter de la livraison effective des Biens.

L'état descriptif de division sont en cours et seront établis au plus tard lors de la signature VEFA.

Précision étant ici faite que les indemnités d'assurances en cas de sinistre seront prioritairement attribuées aux créanciers inscrits, dès lors, il ne pourra être dérogé aux dispositions de l'article 40 de la loi du Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article L 121-13 du code des assurances.

15.7. Usage des Biens

En cas de changement d'usage des Biens, le Réservataire devra solliciter toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires et supporter toutes incidences fiscales éventuelles pouvant en résulter pour lui-même.

DS
MG

DS
VJ

Le Réservataire s'interdira de faire effectuer dans les Biens, après la prise de possession, tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de l'attestation visée à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme.

A défaut, il serait tenu de rétablir, à ses frais, les Biens dans leur configuration et leur destination d'origine, à première demande du Réservant, à défaut de quoi il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

15.8. Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles

Le Réservataire souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'Ensemble Immobilier sans recours contre le Réservant, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou des titres de propriété.

Au moins 30 jours avant la constitution de toutes nouvelles servitudes, le Réservant s'engage à notifier au Réservataire les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord écrit.

Le Réservataire disposera d'un délai de TRENTE (30) Jours pour faire part de ses observations.

Servitudes existantes

A cet égard, le Réservant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- des dispositions d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi,
- de toutes prescriptions administratives,
- et de celles-ci-après rappelées :
 - o sans objet

Le Réservataire s'oblige à respecter l'ensemble des servitudes susvisées, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

15.9. Acquisition dans le cadre du crédit d'impôt

L'**ACQUEREUR** déclare que la présente acquisition fera l'objet d'un crédit d'impôt dans le cadre des dispositions de l'article 244 quater W du Code Général des Impôts lequel prévoit le bénéfice d'un crédit d'impôt en faveur d'opérateurs qui réalisent dans un département d'outre-mer, directement ou via un schéma locatif, un investissement dans le secteur du logement intermédiaire.

Le **VENDEUR**, et l'**ACQUEREUR**, leur représentant ès-qualités, déclarent être parfaitement informés des obligations prévues par l'article 244 quater X du code Général des Impôts, ci-après littéralement reproduit :

Article 244 quater X

Modifié par LOI n°2022-1726 du 30 décembre 2022 - art. 14 (V)

I. – 1. Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, les sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer et les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 du même code peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt à raison de l'acquisition ou de la construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer, lorsqu'ils respectent les conditions suivantes :

a) Les logements sont donnés en location nue ou meublée par l'organisme mentionné au premier alinéa, dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition, si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à cinq ans, à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ou confiés en gestion à un centre régional des œuvres universitaires et scolaires pour le logement d'étudiants bénéficiaires de la bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux.

Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services de nature hôtelière peuvent être proposées.

DS
MG

DS


Les logements peuvent être adaptés pour recevoir des logements foyers conformément à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour ces logements, les obligations de location mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent être remplies par un gestionnaire avec lequel l'organisme ou la société bénéficiaire du crédit d'impôt a signé une convention.

b) Les bénéficiaires de la location sont des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci ;

c) Le montant des loyers à la charge des personnes physiques mentionnées au premier alinéa du a ne peut excéder des limites fixées par décret et déterminées en fonction notamment de la localisation du logement ;

d) Une part minimale, définie par décret, de la surface habitable des logements compris dans un programme d'investissement d'un montant supérieur à deux millions d'euros est louée, dans les conditions définies au a, à des personnes physiques dont les ressources sont inférieures aux plafonds mentionnés au b, pour des loyers inférieurs aux limites mentionnées au c ;

e) Une fraction, définie par décret, du prix de revient d'un programme d'investissement d'un montant supérieur à deux millions d'euros correspond à des dépenses supportées au titre de l'acquisition d'équipements de production d'énergie renouvelable, d'appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou de matériaux d'isolation. Un arrêté des ministres chargés du budget, de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'outre-mer fixe la nature des dépenses d'équipement concernées ;

f) Les logements sont financés par subvention publique à hauteur d'une fraction minimale de 5 %. Cette condition ne s'applique pas aux logements bénéficiant des prêts conventionnés définis à l'article D. 372-21 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, pour ouvrir droit au crédit d'impôt, la construction ou l'acquisition de logements bénéficiant des prêts conventionnés précités doit avoir reçu l'agrément préalable du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements. Le nombre de logements agréés par le représentant de l'Etat au titre d'une année ne peut excéder 25 % de la moyenne des logements livrés au cours des trois années précédentes dans le département qui satisfont aux conditions prévues aux b et c du présent I. Ce taux est porté à 35 % pour les logements situés à La Réunion, en Guadeloupe ou en Martinique.

2. Le crédit d'impôt défini au 1 bénéficie également aux organismes mentionnés au premier alinéa de ce même 1 à la disposition desquels sont mis des logements neufs lorsque les conditions suivantes sont respectées :

a) Le contrat de crédit-bail est conclu pour une durée au moins égale à cinq ans ;

b) L'organisme mentionné au premier alinéa du 1 aurait pu bénéficier du crédit d'impôt prévu au même 1 s'il avait acquis directement le bien.

3. Ouvrent également droit au bénéfice du crédit d'impôt l'acquisition de logements, qui satisfont aux conditions fixées au 1, achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation, définis par décret, permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

4. Ouvrent également droit au bénéfice du crédit d'impôt les travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements satisfaisant aux conditions fixées au 1, achevés depuis plus de vingt ans et situés dans les quartiers mentionnés au II de l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et dans les quartiers prioritaires mentionnés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

5. Ouvrent également droit au bénéfice du crédit d'impôt l'acquisition ou la construction de logements neufs situés dans les départements d'outre-mer réalisée par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés y exerçant leur activité lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) L'entreprise bénéficie des prêts conventionnés définis à l'article D. 372-21 du code de la construction et de l'habitation ;

b) Les logements sont donnés en location nue, dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à cinq ans, à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;

c) Les conditions mentionnées aux b, c, e et f du 1 du présent I sont respectées ;

d) Les conditions mentionnées au 3 du VIII de l'article 244 quater W sont également respectées.

6. Ouvrent également droit au bénéfice du crédit d'impôt les travaux de démolition préalables à la construction de logements neufs réalisée dans les conditions prévues au 1 lorsque l'achèvement des fondations de l'immeuble intervient dans un délai de deux ans suivant la date de fin des travaux de démolition.

II. – 1. Le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des logements, minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite mentionnée au 5 de l'article 199 undecies A, appréciée par mètre carré de surface habitable et, dans le cas des logements mentionnés au second alinéa du a du 1 du I, par mètre carré de surface des parties communes dans lesquelles des prestations de services sont proposées.

Un décret précise, en tant que de besoin, la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient mentionné au premier alinéa.

2. Dans le cas mentionné au 3 du I, le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des logements, majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. La limite mentionnée au 1 est applicable.

3. Dans le cas mentionné au 4 du I, le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des aides publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement.

4. Dans le cas mentionné au 6 du I, le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des travaux de démolition minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des aides publiques reçues au titre de ces mêmes travaux. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 25 000 € par logement démolé.

III. – Le taux du crédit d'impôt est fixé à 40 %.

IV. – 1. Le crédit d'impôt prévu au I est accordé au titre de l'année d'acquisition de l'immeuble.

2. Toutefois :

a) En cas de construction de l'immeuble, le crédit d'impôt, calculé sur le montant prévisionnel du prix de revient défini au II, est accordé à hauteur de 70 % au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées et de 20 % au titre de l'année de la mise hors d'eau ; le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est accordé au titre de l'année de livraison de l'immeuble ;

b) En cas de réhabilitation d'immeuble, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux ;

c) En cas de travaux de démolition, le crédit d'impôt est accordé, pour ces seuls travaux, au titre de l'année de leur achèvement.

DS
MG

DS
[Signature]

3. Lorsque l'investissement est réalisé dans les conditions prévues au 2 du I, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année au cours de laquelle le bien est mis à la disposition du crédit-preneur.

V. (Abrogé)

VI. (Abrogé)

VII. – 1. Le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle :

a) L'une des conditions mentionnées au I n'est pas respectée ;

b) Les logements mentionnés au I sont cédés, si cette cession intervient avant l'expiration de la période de cinq ans mentionnée au a des 1 et 2 et au b du 5 du même I.

2. Lorsque l'investissement revêt la forme de la construction d'un immeuble ou de l'acquisition d'un immeuble à construire, l'immeuble doit être achevé dans les deux ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées.

A défaut, le crédit d'impôt acquis au titre de cet investissement fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai de deux ans.

VIII. – 1. Le présent article est applicable aux acquisitions, constructions ou réhabilitations d'immeubles effectuées à compter du 1er juillet 2014, et jusqu'au 31 décembre 2025. Pour l'application du présent VIII, les constructions s'entendent des immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

2. Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives incombant aux organismes mentionnés au premier alinéa du 1 du I.

IX. – Le bénéfice du crédit d'impôt prévu au I est subordonné au respect de la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Nota :

Conformément au A du II de l'article 14 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, ces dispositions s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2023.

16. Conditions suspensives

Le présent contrat de réservation est soumis à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après prévue à l'article « 18. Délai- Réalisation de la vente ».

16.1. Conditions suspensives stipulées au profit du Réservataire et du Réservant

Le présent contrat de réservation sera caduc sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée :

1°) Dans le cas où l'Ensemble Immobilier objet des présentes se trouverait inclus dans une zone pouvant donner lieu à droit de préemption, du fait notamment du plan d'urbanisme applicable (Z.A.D. - D.P.U. - périmètre sensible...) et que la vente projetée donnerait lieu à la purge de ce droit de préemption et/ou à la purge de tout autre droit de préemption ou de préférence, la réalisation des présentes ne pourra avoir lieu avant que ledit droit ait été purgé et qu'il ait été renoncé à leur exercice par leur(s) titulaire(s).

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Réservant qui transmettra la notification à la personne ou administration intéressée.

Dans le cas où ladite purge ne serait pas obtenue HUIT (8) Jours au moins avant l'expiration du délai du contrat de réservation, ce délai sera prorogé de plein droit pour expirer HUIT (8) Jours après l'obtention de ladite purge.

Dans le cas où le droit de préférence ou de préemption serait exercé, soit au prix convenu aux présentes, soit à un prix inférieur ou encore à un prix à faire fixer par le juge de l'expropriation, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue, les Parties déliées de plein droit de tout engagement l'une à l'égard de l'autre, et la somme versée par le Réservataire en exécution des présentes lui sera intégralement restituée sans indemnité ni intérêt.

16.2. Conditions suspensives stipulées au profit exclusif du Réservataire

Le présent contrat de réservation sera caduc, si bon semble au seul Réservataire sans indemnité de part et d'autre, si l'une ou plusieurs des conditions suivantes n'est pas réalisée :

DS
MG

DS
[Signature]

1°) Que le Réserveur obtienne aux conditions réglementaires applicables à ce jour, l'agrément LLS ainsi que les financements nécessaires à l'acquisition objet des présentes et toutes les garanties des collectivités en découlant. Ce financement s'entendant de la manière suivante :

	LLS
Crédit d'impôt (article 244 quarter W du CGI)	
Crédit d'impôt (article 244 quarter X du CGI)	X
Subvention ETAT (LBU)	X
Subvention CTG	
Prêt CDC foncier – 50 ans – Taux 4.40%	X
Prêt CDC construction – 40 ans – Taux 4.40%	X
Prêt Action Logement LLS – 30 ans – Taux 0.75%	X

2°) Justification d'un titre de propriété régulier et d'une origine de propriété trentenaire et incommutable par le Réserveur portant sur l'assiette foncière relative au projet de construction objet des présentes.

3°) Justification du caractère définitif du permis de construire :

Le caractère définitif des autorisations administratives de construire susvisées résultera d'attestations qui seront établies :

1/ *d'une part*, après l'expiration d'un délai de **60 jours** après l'accomplissement des formalités d'affichage desdites autorisations, tant sur le terrain qu'en Mairie, et qui émaneront :

a) soit du bénéficiaire des autorisations administratives susvisées, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par le Code de l'Urbanisme ;

b) soit de l'autorité administrative compétente qui a délivré les autorisations administratives ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie ;

- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat,

2/ *d'autre part*, après l'expiration d'un délai de trois mois entiers après la délivrance des autorisations administratives en cause par l'autorité compétente, et qui émanera soit de ladite autorité, celle-ci certifiant qu'elle n'a pas retiré dans ledit délai de trois mois les autorisations administratives susvisées, soit du RESERVANT qui attestera et garantira que lesdites autorisations n'ont pas été retirées par l'autorité compétente.

4°) Absence de servitudes (autres que celles dont il est le cas échéant fait état sous l'article « 15.88. Servitudes administratives, d'urbanisme et conventionnelles » qui précède) susceptibles

DS
MG

DS
[Signature]

de modifier notablement la configuration des lieux et le proche environnement de l'Ensemble Immobilier, de le déprécier gravement, d'entraîner des surcoûts de fonctionnement ou encore susceptibles d'empêcher la réalisation du programme de construction projeté par le Réservant.

5°) Production par le RESERVANT d'une garantie d'achèvement extrinsèque conforme au Code de la Construction et de l'Habitation

6°) Justification par le Réservant de la souscription de toutes les assurances construction habituelles en la matière, et la production des polices et des quittances de paiement des primes provisionnelles (dommage – ouvrage, CNR, Tous Risques Chantiers, Responsabilité civile professionnelle du promoteur).

7°) Justification par le Réservant de l'absence de pollution par la production d'un diagnostic établi par un bureau d'étude indépendant et certifié dans le domaine des sites et sols pollués et en outre justificatifs de dépollution complète pour un usage d'habitation et justification de cessation d'activité pour les éventuelles installations classées soumises à autorisation ou déclaration situées précédemment situées sur le site.

8°) Justification par le Réservant qu'aucune mesure d'archéologie préventive n'est prescrite sur le Terrain /ou Justification par le Réservant que le Terrain est libre de toute contrainte archéologique et prescription complémentaire

9°) Justification par le Réservant que le projet de construction de l'Ensemble Immobilier n'est pas soumis à déclaration ou autorisation au titre de la Loi sur l'eau, reprise aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement /ou Justification par le Réservant de la non opposition du Préfet à l'encontre du projet de construction de l'Ensemble Immobilier en application des dispositions de l'article R.214-35 du Code de l'Environnement relative à la Loi sur l'eau.

L'ensemble de ces conditions suspensives doit être réalisé pour le 15 aout 2024.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque de ces conditions suspensives et si le Réservataire n'y a pas renoncé, cette date sera prorogée d'un délai de UN (1) mois et la date de signature de l'Acte de vente se trouvera prorogée d'autant. Si l'une des conditions suspensives n'était toujours pas réalisée au-delà de ce délai, les Parties conviennent de se rapprocher pour en évaluer les conséquences.

Le Réservant et le Réservataire s'engagent à se tenir informés de la réalisation de chacune des conditions suspensives et à notifier les conditions suspensives réalisées ou non réalisées dès qu'ils en auront connaissance.

A défaut de réalisation des conditions suspensives, les présentes seront caduques sauf renonciation du Réservataire à se prévaloir de celle stipulées à son profit exclusif.

17. Dépôt de garantie

Contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est ici littéralement rappelé la teneur des alinéas 3 et 4 de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

« Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L.312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. »

DS
MG

DS


17.1. Sort du dépôt de garantie

En cas de réalisation de la vente, l'indisponibilité cessera et le montant de ce dépôt de garantie s'imputera sur la fraction exigible du prix à la date de signature de l'Acte de Vente.

En cas de non réalisation de la vente suite à la non réalisation des conditions suspensives définies ci-dessus à l'article 17 et dans les cas visés à l'article R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous rappelés à l'article 18-2, le dépôt de garantie sera restitué au Réservataire par le Réservant.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Réservant à défaut pour le Réservataire de se porter acquéreur de l'Ensemble Immobilier alors même que les conditions suspensives seraient réalisées et qu'aucun des cas visés sous l'article R 261- 31 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous rappelés ne serait réalisé.

17.2. Reproduction des articles R.261-28 à 31 du Code de la construction et de l'habitation

Pour satisfaire à l'article R.261-27 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles R.261-28 à R.261-31 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

Article R.261-28 :

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

Article R.261-29 :

«Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire.»

Article R.261-30 :

«Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte.»

Article R.261-31 :

«Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;*
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;*
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;*
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;*
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.*

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande.»

DS
MG

DS
[Signature]

18. Délai – Réalisation de la vente

De convention expresse entre les parties, l'Acte de Vente sera régularisé au plus tard le 15 octobre 2024.

Etant ici précisé que les pièces figurant dans la liste du paragraphe 16 devront être remises au notaire du Réservataire au plus tard 21 Jours avant la date de réalisation ; cette liste n'étant pas exhaustive.

Cette date sera automatiquement prorogée d'un délai de HUIT (8) Jours Ouvrés jusqu'à la réception par le notaire rédacteur de la dernière des pièces justifiant de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus énoncées et de la dernière des pièces indispensables à la réalisation des présentes sans que cette prorogation puisse excéder un mois de la date ci-dessus fixée pour la réalisation.

Le Réservant notifiera au Réservataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la signature de l'Acte de Vente, le projet d'Acte de Vente et les documents contractuels.

Il est expressément convenu que le Réservataire pourra demander la régularisation de l'Acte de Vente avant l'expiration du délai d'UN (1) mois prévu à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte, à laquelle le transfert de propriété des Biens immobiliers considérés est expressément subordonné.

La vente proposée devra avoir lieu conformément aux dispositions des articles L.261 à L.261-22 et R.261 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions ci-dessus établies.

Cet acte sera reçu par Maître Marie-José ILMANY, Notaire à CAYENNE, avec la participation de Maître Linsey RHENY, Notaire à CAYENNE.

A défaut de réalisation de l'Acte de Vente, les Parties n'ayant pu trouver d'accord sur une prorogation éventuelle des délais le présent contrat de réservation sera considéré comme caduc.

19. Prorogation du délai de validité du présent contrat de réservation

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai de validité des présentes pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par le consentement mutuel des Parties.

20. Déclarations relatives à l'environnement

20.1. Rappel des dispositions légales

Les dispositions de l'article L. 125-7 et de l'article L.514-20 du Code de l'environnement sont ci-après relaté :

Article L. 125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le

DS
MG

DS
[Signature]

locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Etant observé que les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ont été définies par le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015.

Article L.514-20 :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

20.2. Déclarations du Réserveur

A ce sujet, le Réserveur déclare :

- que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée qui serait de nature à exposer ce terrain à une pollution des sols,
- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, déposé, enfoui, ni utilisé sur le Terrain de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, et notamment de déchets, polychlorobiphényles et polychloroterphényles,
- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, exercé sur le Terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- qu'il n'existe pas sur le Terrain de transformateurs électriques contenant des polychlorobiphényles ou polychloroterphényles.
- qu'il procédera à l'excavation nécessaire des terres qui seraient polluées, selon son projet de construction et les autorisations administratives obtenues, de manière que le contexte environnemental de l'Ensemble Immobilier soit compatible avec la destination habitation à laquelle il est destiné.
- que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est pas, à sa connaissance, inscrit à la date des présentes en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement [ainsi qu'il résulte notamment de l'état des risques naturels miniers et technologiques ci-après visé et annexé aux présentes

DS
MG

DS
[Signature]

Le Réserveur s'engage préalablement à la vente à interroger la DRIRE et/ou la Préfecture compétente sur la présence ou non d'installation classée pour la protection de l'environnement sur les lieux et s'engage à remettre au Réserveur les études de sols qu'il aura fait réaliser.

S'il résulte de cette interrogation et/ou des informations qu'il aura recueillies que le Terrain était précédemment le siège de l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, il devra informer le Réserveur, préalablement à la vente, des conditions de la cessation de ces activités et de leur situation à l'égard de l'autorité préfectorale.

Si les études de sols indiquent que le Terrain est pollué, le Réserveur devra, en cas de réalisation de la vente, procéder ou faire procéder, sans majoration du prix de la vente, aux mesures de dépollution ou de réhabilitation qu'implique la réalisation de l'Ensemble Immobilier, compte tenu de sa destination à usage d'habitation, telle que définie au présent acte.

Le Réserveur, en tout état de cause, restera responsable de toute éventuelle dépollution.

Le Réserveur devra :

- justifier au Réserveur de l'accomplissement des mesures prescrites en pareille matière par le cabinet d'études environnementales qu'il aura missionné et/ou toute autorité administrative ; laquelle justification résultant en outre de la production du rapport de fin de travaux établi par le maître d'œuvre desdites mesures confirmant leur accomplissement,
- déposer au rang des minutes du Notaire rédacteur de l'Acte de Vente, à ses frais, ledit rapport de fin de travaux.

Etant expressément convenu entre les Parties, qu'après l'obtention de ce rapport de fin de travaux, le Réserveur (devenu vendeur) restera garantir uniquement le Réserveur (devenu acquéreur) qu'il a été procédé lors de l'édification de l'Ensemble Immobilier, compte tenu de l'état de pollution du Terrain existant alors, à l'ensemble des mesures de dépollution et réhabilitation nécessaires compte tenu de la destination de l'Ensemble Immobilier, telle que défini aux présentes et en fonction des permis de construire obtenus ; le vendeur n'étant pas responsable de l'éventuel état de pollution résiduel du Terrain qui n'aurait pas d'incidence sur l'usage de l'Ensemble Immobilier compte-tenu de sa destination et de sa configuration (telles que définies au présent acte), et ce, en fonction des normes et de la réglementation en vigueur à la date d'achèvement des ouvrages vendus.

21. Etat des risques et pollutions

Le Réserveur rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

Article L.125-5 :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

DS
MG

DS
[Signature]

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.- Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

DS
MG

DS


VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le Réserveur déclare qu'il résulte du dossier communal d'informations de la Préfecture que tout ou partie du territoire de la commune de MACOURIA est compris dans le périmètre des plans de prévention de risques naturels (PPRn) et/ou miniers (PPRm) et/ou technologiques (PPRt).

Et reconnaît que s'impose en conséquence à lui l'obligation d'informer le Réserveur :

- de l'existence des risques visés par un plan de protection des risques technologiques, ou par un plan de périmètre des risques naturels prévisibles ou un plan de protection des risques miniers ou par un décret définissant les zones de sismicité selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de construction et de l'habitation ;
- de tout sinistre que les Biens aient subi pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé et qui a donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou 128-2 du Code des assurances.

Pour se conformer à son obligation d'information, le Réserveur a remis au Réserveur l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code.

Cet état des risques et pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé.

L'Ensemble Immobilier sera par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

Le Réserveur reconnaît avoir été informé par le Réserveur de la situation de l'Ensemble Immobilier au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le Réserveur déclare :

- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances,
- qu'il a été édicté sur le territoire de MACOURIA divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte de la liste jointe à l'état des risques susvisé.

Le Réserveur, dûment informé de la situation de l'Ensemble Immobilier, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Réserveur.

22. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

23. Notification

Sauf disposition expresse contraire des présentes, toute notification à effectuer par les Parties en vertu des présentes devra être faite soit par télécopie soit par courrier électronique, confirmé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire, soit par récépissé de remise en mains propres.

DS
MG

DS
[Signature]

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

Ces notifications seront faites aux domiciles élus ci-dessus indiqués.

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24.

Adresses électroniques

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

SIFAG : vincent.balmes@sifag.fr ; contact@sifag.fr

GUIDICELLI Promotion : guidicellipromotionmg@gmail.com

24. Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux compétents du ressort du lieu de situation de l'Immeuble seront seuls compétents.

25. Déclarations des parties

Le Réservant et le Réservataire confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

26. Faculté de substitution

Le Réservataire ne pourra céder les droits qu'il tient des présentes, mais pourra se voir substituer intégralement ou partiellement dans ses droits et obligations, toute autre entité de son choix.

Le Réservant consentant dès à présent expressément à toute substitution et devra être averti de cette substitution avant la signature de l'Acte de Vente.

27. Réquisition

Réservant et Réservataire donnent tous pouvoirs à tous collaborateurs de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

28. Renonciation à publicité foncière

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

A blue square stamp with the letters "DS" in the top right corner and the handwritten initials "MG" in the center.A blue square stamp with the letters "DS" in the top right corner and a handwritten signature in the center.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité.

29. Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

30. Mention légale d'information

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

31. Liste des annexes

- Annexe 1 : Plan de situation, plan de masse avec stationnements, et plan espaces verts
- Annexe 2 : Plans des niveaux et façades
- Annexe 3 : Extrait de Plan Cadastral
- Annexe 4 : Tableau des Surfaces
- Annexe 5 : Dossier PC + Arrêté de PC + constat d'affichage (Remis lors de l'acte de VEFA)
- Annexe 6 : Plans PC et pièces complémentaires tels que déposés
- Annexe 7 : Notice descriptive
- Annexe 8 : Bilan Promotion
- Annexe 9 : Planning
- Annexe 10 : Plans des cellules logements
- Annexe 11 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 12 : Etudes géotechnique, environnementale et hydraulique (Remis lors de l'acte de VEFA)

Fait en un seul exemplaire, qui, dans l'intérêt commun des deux parties, restera en la garde de Maître José ILMANY, notaire à CAYENNE.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

RESERVANT	DocuSigned by:  3772464560274FE... 29/12/2023 18:52 CET
RESERVATAIRE	DocuSigned by:  F64D4659CA7C4CB... 29/12/2023 20:33 CET



--	--

^{DS}
MG

^{DS}
[Signature]



REPUBLIQUE



FRANCAISE

Liberté-Egalité-Fraternité

**MAIRIE
de MATOURY****Arrête portant décision suite à un recours gracieux après de la
demande de permis de construire valant division
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 23/08/2023 et complétée le 10/11/2023	
Par :	GUIDICELLI PROMOTION
Représenté par :	Monsieur Marc GUIDICELLI
Demeurant à :	40 Chemin Constant Chlore - Local 10 Espace Guyanamazone 97354 REMIRE MONTJOLY
Sur un terrain sis à :	Cotonnière Est 97351 MATOURY AE n°341, AE n°344
Nature des Travaux :	Réalisation d'un ensemble immobilier de 4 immeuble en R+1 y compris les combles comprenant 32 logements

N° PC 973 307 23 10144**Surface de plancher : 2218,00 m²****Le Maire de la Ville de MATOURY**

Vu la demande de permis de construire valant division présentée le 23/08/2023 par GUIDICELLI PROMOTION ;
Vu l'objet de la demande :

- Pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 4 immeuble en R+1 y compris les combles comprenant 32 logements ;
- Sur un terrain situé à la Cotonnière Est ;
- Pour une surface de plancher créée de 2218,88 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MATOURY approuvé le 07/09/2005, modifié le 27/06/2007, révisé le 08/10/08, ayant subi des modifications et des révisions simplifiées le 07/10/09, mis à jour des différentes modifications en février 2013, mis en révision le 06/06/2017 ;

Vu la Loi n° 2014-366 en date du 24/03/2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové 'ALUR' ;

Vu la Loi n° 99-471 du 08/06/1999 et le décret d'application N° 2000-613 du 03/07/2000 relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et insectes xylophages ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 223 1D/1B/ENV du 26/02/2003 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme ;

Vu la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, notamment son article 9, paragraphes I et III ;

Vu l'avis favorable d'**EDF** en date du 09/10/2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la **SDIS** en date du 14/11/2023 ;

Vu l'avis favorable de la **C.A.C.L SPANC** en date du 23/08/2023 ;

Vu l'avis favorable de la **SGDE** en date du 21/09/2023 ;

Vu la décision défavorable de la demande de permis de construire en date du 18/12/2023 ;

Vu le recours gracieux déposé à l'encontre de cette décision par le Président Monsieur Marc GUIDICELLI représentant de GUIDICELLI PROMOTION et reçu le 05/03/2024 ;

Vu l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet se situe en zone Uc du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le règlement de la zone Uc du PLU en son article 9 dispose qu'une construction ne doit pas avoir une emprise au sol qui excède 30% de la parcelle ;

Considérant que l'article 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que : « (...) *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* » ;

Considérant que le règlement de la zone Uc du PLU ne s'oppose pas à l'article 151-21 du CU ;

Considérant que la somme des emprises au sol des bâtiments n'excède pas au 30% des parcelles cadastrées AE n°341 et AE n°344 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire valant division est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2 : L'évacuation des matières de vidange étant prévue dans une fosse septique les installations ne pourront être utilisées qu'autant qu'elles auront été approuvées et autorisées par les services compétents.

Les installations d'eau et d'électricité seront raccordées aux réseaux publics, conformément aux indications données par le service compétent.

Le constructeur devra se conformer à la législation réglementant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois.

Conformément au Décret n° 2016-355 du 25/03/2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du Code de l'Environnement, la réalisation des travaux est différée tant que l'autorisation au titre de la Loi sur l'eau n'a pas été délivrée.

La création d'un accès sur la voie publique est soumise à la permission de voirie éditée par la gestionnaire de la voie.

La réalisation des clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article 3 : Toutes les prescriptions émises par les services consultés, dont une copie est jointe au présent arrêté, seront scrupuleusement respectées.

Article 4 : L'opération faisant l'objet du présent permis de construire est assujettie aux contributions d'urbanisme suivantes : à la **TAXE D'AMENAGEMENT**.

Article 5 : La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire dès sa réception et après sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

MATOURY le 12/04/2024

Serge SMOCK



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de

l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



Dossier n° : U137113
Suivi par : **DELESALLE Olivier**
Tél. : 06 37 85 94 66
Courriel : Olivier.Delesalle@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE PRESIDENT
S.I.F.A.G.
CHEMIN SUZINI
7 RUE DE L ASTROLABE

97354 REMIRE MONTJOLY

Jarry, le 2 juillet 2024

Objet : Financement de l'acquisition en VEFA de 32 logements, située rue de la Cotonnière à 97351 MATOURY.

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Christian MOUTTON
Directeur Territorial Guyane

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Mentions particulières :

Cette offre de financement par la Caisse des Dépôts est conditionnée à la signature du contrat de prêt par l'emprunteur avant la date d'achèvement des travaux de l'opération financée. Il est ici précisé que la date considérée est celle de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ou celle du procès-verbal de levée des réserves pour les opérations non soumises à autorisation d'urbanisme. Le non-respect de cette condition préalable pourra entraîner soit un refus de financement de l'opération par la Caisse des Dépôts, soit un maintien de l'offre avec l'application d'une indemnité correspondant à la perte financière supportée par le prêteur.

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

Caisse des dépôts et consignations

Parc d'activités de la Jaille - BP 2495 - Baie Mahault Bâtiment 4 - 97086 Jarry cedex - Tél : 05 90 21 18 68
antilles-guyane@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr  | @BanqueDesTerr



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U137113

Opération : BANGUI-CN-32 LGTS-97351 (n° 5136716)

Date limite de validité de l'offre : 25/06/2025

Montant total du financement CDC : 3 688 908,00 €

Date limite de validité de la cotation : 02/10/2024

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Echanges mails client - Montage de garantie définitif

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)
- Projet définitif d'acte
- Convocation chez le notaire pour la signature
- Attestation du caractère définitif du permis de construire



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U137113

Opération : BANGUI-CN-32 LGTS-97351 (n° 5136716)

Date limite de validité de l'offre : 25/06/2025

Montant total du financement CDC : 3 688 908,00 €

Date limite de validité de la cotation : 02/10/2024

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 2 prêt(s)

Offre CDC			
Caractéristiques	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	-	-	
Montant	1 217 762 €	2 471 146 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Trimestrielle	Trimestrielle	
Taux de période	0,89 %	0,89 %	
TEG ¹	3,55 %	3,55 %	
Phase de préfinancement			
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %	0,6 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	50 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,6 %	0,6 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %	
Périodicité	Trimestrielle	Trimestrielle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
Modalité de révision	DR	DR	



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U137113

Opération : BANGUI-CN-32 LGTS-97351 (n° 5136716)

Date limite de validité de l'offre : 25/06/2025

Montant total du financement CDC : 3 688 908,00 €

Date limite de validité de la cotation : 02/10/2024

Phase d'amortissement (suite)				
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U137113

Opération : BANGUI-CN-32 LGTS-97351 (n° 5136716)

Date limite de validité de l'offre : 25/06/2025

Montant total du financement CDC : 3 688 908,00 €

Date limite de validité de la cotation : 02/10/2024

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS		PLUS foncier					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	CA DU CENTRE LITTORAL	487 104,80	40,00	988 458,40	40,00				
Collectivités locales	CMNE DE MATOURY	487 104,80	40,00	988 458,40	40,00				
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE GUYANE	730 657,20	60,00	1 482 687,60	60,00				

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U137113

Opération : BANGUI-CN-32 LGTS-97351 (n° 5136716)

Date limite de validité de l'offre : 25/06/2025

Montant total du financement CDC : 3 688 908,00 €

Date limite de validité de la cotation : 02/10/2024

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Etat	816 921,00 €	12,69
Total des prêts CDC	3 688 908,00 €	57,31
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	1 931 070,00 €	30,00
Fonds propres	0,00 €	0,00
TOTAL des ressources	6 436 899,00 €	100,00

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

N° 166070

Entre

S.I.F.A.G. - n° 000515862

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

S.I.F.A.G., SIREN n°: 919927962, sis(e) CHEMIN SUZINI 7 RUE DE L ASTROLABE 97354
REMIRE MONTJOLY,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « S.I.F.A.G. » ou « l'Emprunteur »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28
avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue
de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « la Caisse des Dépôts », « la CDC » ou « le Prêteur »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « les Parties » ou « la Partie »

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires accompagne les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.5
ARTICLE 2	PRÊT	P.5
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.5
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.5
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.6
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.9
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.10
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.11
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.12
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.14
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.16
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.17
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.17
ARTICLE 14	COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES	P.18
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.18
ARTICLE 16	GARANTIES	P.21
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.21
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.24
ARTICLE 19	DISPOSITIONS DIVERSES	P.25
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.26
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL	P.27
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.27
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	
L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT		



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération BANGUI, Parc social public, Acquisition en VEFA de 32 logements situés rue de la Cotonnière 97351 MATOURY.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de trois millions six-cent-quatre-vingt-huit mille neuf-cent-huit euros (3 688 908,00 euros) constitué de 2 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- PLUS, d'un montant d'un million deux-cent-dix-sept mille sept-cent-soixante-deux euros (1 217 762,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant de deux millions quatre-cent-soixante-et-onze mille cent-quarante-six euros (2 471 146,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt. Le présent Contrat n'est en aucun cas susceptible de renouvellement ou reconduction tacite.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG) ainsi que le taux de période applicable au Prêt, figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », sont donnés en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, nécessaires à l'octroi du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût total de chaque Ligne du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du Prêteur.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Les éventuels frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garanties** ».

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariation ou enregistrement.

La « **Consolidation de la Ligne du Prêt** » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Euribor.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Euribor sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Euribor (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Inflation.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Inflation sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Inflation (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Echéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « **Garantie publique** » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas d'indisponibilité temporaire de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'« **Index de la Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué sur la phase de mobilisation en vue de déterminer le taux d'intérêt applicable sur cette phase.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Les « **Normes en matière de lutte contre la corruption** » signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption, notamment celles contenues au titre III du livre IV du code pénal, à la section 3 du Chapitre II (« manquements au devoir de probité »), ainsi qu'à la section 1 du chapitre V (« corruption des personnes n'exerçant pas une fonction publique ») du titre IV, (ii) la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II ; (iii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Le « **Pays Sanctionné** » signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

La « **Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif à Usage Social** » (**PLUS**) est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs à usage social.

La « **Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)** » signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Réglementation Sanctions** » signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en œuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisibilité** » (**DR**) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel ainsi que le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index.

Le « **Taux de Swap Euribor** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'Index Euribor par référence aux taux composites Bloomberg pour la Zone euro disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide de la fonction <IRSB>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap, par référence aux taux London composites swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide des codes <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 Index>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **08/02/2025** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Projet définitif d'acte
 - Convocation chez le notaire pour la signature
 - Attestation du caractère définitif du permis de construire
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - CTG
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - CACL

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « **Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt** », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLUS	PLUS foncier		
Enveloppe	-	-		
Identifiant de la Ligne du Prêt	5603828	5603829		
Montant de la Ligne du Prêt	1 217 762 €	2 471 146 €		
Commission d'instruction	0 €	0 €		
Durée de la période	Trimestrielle	Trimestrielle		
Taux de période	0,89 %	0,89 %		
TEG de la Ligne du Prêt	3,55 %	3,55 %		
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois		
Index de préfinancement	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %	0,6 %		
Taux d'intérêt du préfinancement	3,6 %	3,6 %		
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation		
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent		
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365		
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans		
Index ¹	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	0,6 %	0,6 %		
Taux d'intérêt ²	3,6 %	3,6 %		
Périodicité	Trimestrielle	Trimestrielle		
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)		
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)		
Modalité de révision	DR	DR		
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %		
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent		

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Phase d'amortissement (suite)				
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360		

1 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3 % (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A l'exception des Lignes du Prêt dont la Phase de Préfinancement est indexée sur Euribor, l'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la plus proche des deux dates entre la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement et la date initiale, de solliciter l'accord du Prêteur pour l'allongement ou la réduction de la Durée de la Phase de Préfinancement mentionnée ci-dessus.

Si cette nouvelle Durée de la Phase de Préfinancement s'inscrit dans la période de 3 à 24 mois indiquée dans l'acte de garantie, alors cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant.

Par ailleurs, la modification de la Durée de la Phase de Préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le taux de l'Index retenu sera celui en vigueur deux (2) Jours ouvrés précédant la date de la Révision pour l'Index Euribor et à la date de la Révision pour les autres Index.

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $IP' = TP + MP$

où TP désigne le taux de l'Index de préfinancement retenu à la date de Révision et MP la marge fixe sur Index de préfinancement prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PHASE D'AMORTISSEMENT

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisibilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Echéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : $P' = (1+I') (1+P) / (1+I) - 1$

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuelle, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

SUBSTITUTION DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S) EN CAS DE DISPARITION DÉFINITIVE DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S)

L'Emprunteur reconnaît que les Index et les indices nécessaires à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Euribor, de la Courbe de Taux de Swap Inflation et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT sont susceptibles d'évoluer en cours d'exécution du présent Contrat.

En particulier,

- si un Index ou un indice nécessaire à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Inflation, de la Courbe de Taux de Swap Euribor et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT cesse d'être publié de manière permanente et définitive,

- s'il est publiquement et officiellement reconnu que ledit indice a cessé d'être représentatif du marché ou de la réalité économique sous-jacent qu'il entend mesurer ; ou

- si son administrateur fait l'objet d'une procédure de faillite ou de résolution ou d'un retrait d'agrément (ci-après désignés comme un « Événement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Événement (ou à toute autre date antérieure déterminée par le Prêteur) parmi les indices de référence officiellement désignés ou recommandés, par ordre de priorité :

(1) par l'administrateur de l'indice affecté par un Événement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Événement, par toute autorité compétente (en ce compris la Commission Européenne ou les pouvoirs publics) ; ou

(3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus comme étant le (ou les) indices de référence de substitution de l'indice affecté par un Événement, étant précisé que le Prêteur se réserve le droit d'appliquer ou non la marge d'ajustement recommandée.

Le Prêteur, agissant de bonne foi, pourra en outre procéder à certains ajustements relatifs aux modalités de détermination et de décompte des intérêts afin de préserver l'équilibre économique des opérations réalisées entre l'Emprunteur et le Prêteur.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Événement, le Prêteur pourra substituer au Taux de Swap Euribor le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'indice de substitution choisi. L'indice de substitution et les éventuels ajustements y afférents seront notifiés à l'Emprunteur.

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que le présent paragraphe (Substitution de l'Index – disparition permanente et définitive de l'Index et/ou autres indices) et l'ensemble de ses stipulations s'appliqueront mutatis mutandis à tout taux successeur de l'Index initial et/ou des autres indices initiaux qui serait à son tour affecté par un Événement.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « exact / 365 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « exact / 365 » suppose que l'on prenne en compte le nombre exact de jours écoulés sur la période et que l'on considère que l'année comporte 365 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est inférieure à 12 mois, l'Emprunteur paie, dans les conditions définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur, le montant des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le capital de la Ligne du Prêt, dont les caractéristiques financières sont précisées à l'Article précité, est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

En outre, si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, l'Emprunteur a également la faculté d'opter pour le paiement des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation et ce dans les conditions mentionnées ci-dessus. Cependant, il peut choisir la capitalisation desdits intérêts et ainsi consolider la Ligne du Prêt selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ». Dans ce cas le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Si le choix de l'Emprunteur s'est porté sur la capitalisation des intérêts, ce dernier a la possibilité de solliciter du Prêteur la modification de cette modalité de règlement des intérêts de préfinancement afin de les payer en fin de Phase de Préfinancement.

Aussi, l'Emprunteur devra faire part au Prêteur de sa volonté de modifier ladite modalité de paiement, au plus tard deux mois avant la fin de la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dès lors que la nouvelle modalité de paiement de ces intérêts est prévue dans l'acte de garantie, cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant. Par ailleurs, la modification de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « échéance prioritaire (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Echéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation reçue par le Prêteur à cet effet.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 14 COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES

Le présent Prêt n'est soumis à la perception d'aucune commission d'instruction.

L'Emprunteur sera redevable pour chaque Ligne du Prêt, en cas de modification de la Durée de la Phase de Préfinancement définie à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et/ou de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement définie à l'Article « **Calcul et Paiement des intérêts** », d'une commission de réaménagement de cent euros (100 €) par Ligne du Prêt réaménagée.

Ladite commission sera prélevée par le Prêteur après réception de la lettre valant avenant formalisant la ou les modifications et après prise en compte de la ou des nouvelles caractéristiques financières.

ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

15.1 Déclarations de l'Emprunteur :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de ses obligations prévues à l'article 1112-1 du Code civil et avoir échangé à cette fin avec le Prêteur toutes les informations qu'il estimait, au regard de leur importance, déterminantes pour le consentement de l'autre Partie ;
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

15.2 Engagements de l'Emprunteur :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déférer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout événement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout événement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;
- transmettre au Prêteur le formulaire CERFA justifiant de la demande de perception du Crédit d'Impôt d'Outre-Mer (CIDOM) déposée auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. Ainsi qu'à rembourser par anticipation les montants au prorata de chaque Ligne du Prêt et au fur et à mesure des perceptions dudit crédit d'impôt. Ces remboursements anticipés obligatoires ne donneront lieu à la facturation d'aucune indemnité ou pénalité conformément et dans la limite des dispositions prévues à l'Article « **Remboursements Anticipés et leurs Conditions Financières** ».

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

Type de Garantie	Dénomination du garant / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE	60,00
Collectivités locales	COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL	40,00

Les Garants du Prêt s'engagent, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

Les engagements de ces derniers sont réputés conjoints, de telle sorte que la Garantie de chaque Garant est due pour la totalité du Prêt à hauteur de sa quote-part expressément fixée aux termes de l'acte portant Garantie au Prêt.

ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement si le Versement effectif des fonds est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette date.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Échéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement donnent lieu à perception d'une indemnité égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires en cours de Phase d'Amortissement.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraîneront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article «**Objet du Prêt**» du Contrat ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article «**Déclarations et Engagements de l'Emprunteur**», ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
 - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
 - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.
- Fausse déclaration de l'Emprunteur ayant permis d'obtenir l'octroi du Prêt ;

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

ARTICLE 19 DISPOSITIONS DIVERSES

19.1 Non renonciation

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.

L'exercice partiel d'un droit ne sera pas un obstacle à son exercice ultérieur, ni à l'exercice, plus généralement, des droits et recours prévus par toute réglementation.

19.2 Imprévision

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 dudit code.

19.3 Nullité

Même si l'une des clauses ou stipulations du Contrat est réputée, en tout ou partie, nulle ou caduque, la validité du Contrat n'est pas affectée.

19.4 Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et lutte anti-corruption (LAC)

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les Réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de financement du terrorisme (LCB-FT), ou aux normes en matière de lutte anti-corruption (LAC) qui leur sont applicables.

En outre, l'Emprunteur a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et met en oeuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

L'Emprunteur s'engage :

(i) à ne pas utiliser, directement ou indirectement, tout ou partie du produit du Prêt pour prêter, apporter ou mettre à disposition d'une quelconque manière ledit produit à toute personne ou entité ayant pour effet d'entraîner un non-respect des Réglementations relatives à la LCB-FT ou à la LAC.

(ii) à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de toute plainte, action, procédure, mise en demeure ou investigation relative à une violation des lois et/ou réglementations en matière de LCB-FT ou de LAC concernant une des personnes susmentionnées.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à LCB-FT et des sanctions pénales y attachées, le Prêteur a l'obligation de maintenir une connaissance actualisée de l'Emprunteur, de s'informer de l'identité véritable des personnes au bénéfice desquelles les opérations sont réalisées le cas échéant (bénéficiaires effectifs) et de s'informer auprès de l'Emprunteur lorsqu'une opération lui apparaît inhabituelle en raison notamment de ses modalités ou de son montant ou de son caractère exceptionnel. A ce titre, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, sera notamment tenu de déclarer les sommes ou opérations pouvant provenir de toute infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Dans le respect des lois et réglementations en vigueur, pendant toute la durée du Contrat de Prêt, l'Emprunteur (i) est informé que, pour répondre à ses obligations légales, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, met en oeuvre des traitements de surveillance ayant pour finalité la LCB-FT, (ii) s'engage à communiquer à première demande au Prêteur, ou à l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, tout document ou information nécessaires aux fins de respecter toute obligation qui lui est imposée par toute disposition légale ou réglementaire relative à la LCB-FT, (iii) s'engage à ce que les informations communiquées soient exactes, complètes et à jour et (iv) reconnaît que l'effet des règles ou décisions des autorités françaises, internationales ou étrangères peuvent affecter, suspendre ou interdire la réalisation de certaines opérations.

19.5 Sanctions internationales

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions, (ii) ne sont actuellement pas situés, organisés ou résidents dans un pays ou territoire qui est visé par ou soumis à, ou dont le gouvernement est visé par ou soumis à, l'une des Réglementations Sanctions et/ou (iii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de tout soupçon ou connaissance qu'il pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Réglementations Sanctions.

19.6 Cession

L'Emprunteur ne pourra en aucun cas céder ni transférer l'un quelconque de ses droits ou de l'ensemble de ses droits ou obligations en vertu du présent contrat sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra, après avoir informé l'Emprunteur, céder ou transférer tout ou partie des droits ou obligations découlant du présent contrat.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et, le cas échéant, à l'Article « **Commissions, pénalités et indemnités** ».



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Les frais de constitution des Garanties, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et les frais liés à leur renouvellement seront supportés par l'Emprunteur.

Les impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et qui seraient la suite ou la conséquence du Prêt seront également acquittés par l'Emprunteur ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur.

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site www.banquedesterritoires.fr par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou via le site indiqué ci-dessus l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



S.I.F.A.G.
CHEMIN SUZINI
7 RUE DE L ASTROLABE
97354 REMIRE MONTJOLY

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U137113, S.I.F.A.G.

Objet : Contrat de Prêt n° 166070, Ligne du Prêt n° 5603828

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010802844254722 en vertu du mandat n° AADPH2024040000007 en date du 9 février 2024.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



S.I.F.A.G.
CHEMIN SUZINI
7 RUE DE L ASTROLABE
97354 REMIRE MONTJOLY

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U137113, S.I.F.A.G.

Objet : Contrat de Prêt n° 166070, Ligne du Prêt n° 5603829

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé CEPAFRPP131/FR7611315000010802844254722 en vertu du mandat n° AADPH2024040000007 en date du 9 février 2024.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



Emprunteur : 0515862 - S.I.F.A.G.
 N° du Contrat de Prêt : 166070 / N° de la Ligne du Prêt : 5603828
 Opération : Acquisition en VEFA
 Produit : PLUS

Capital prêté : 1 217 762 €
 Taux actuariel théorique : 3,60 %
 Taux effectif global : 3,55 %
 Intérêts de Préfinancement : 89 257,08 €
 Taux de Préfinancement : 3,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	08/02/2027	3,60	15 333,76	3 726,14	11 607,62	0,00	1 303 292,94	0,00
2	08/05/2027	3,60	15 333,76	3 759,23	11 574,53	0,00	1 299 533,71	0,00
3	08/08/2027	3,60	15 333,76	3 792,61	11 541,15	0,00	1 295 741,10	0,00
4	08/11/2027	3,60	15 333,76	3 826,30	11 507,46	0,00	1 291 914,80	0,00
5	08/02/2028	3,60	15 333,76	3 860,28	11 473,48	0,00	1 288 054,52	0,00
6	08/05/2028	3,60	15 333,76	3 894,56	11 439,20	0,00	1 284 159,96	0,00
7	08/08/2028	3,60	15 333,76	3 929,15	11 404,61	0,00	1 280 230,81	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
8	08/11/2028	3,60	15 333,76	3 964,04	11 369,72	0,00	1 276 266,77	0,00
9	08/02/2029	3,60	15 333,76	3 999,25	11 334,51	0,00	1 272 267,52	0,00
10	08/05/2029	3,60	15 333,76	4 034,76	11 299,00	0,00	1 268 232,76	0,00
11	08/08/2029	3,60	15 333,76	4 070,60	11 263,16	0,00	1 264 162,16	0,00
12	08/11/2029	3,60	15 333,76	4 106,75	11 227,01	0,00	1 260 055,41	0,00
13	08/02/2030	3,60	15 333,76	4 143,22	11 190,54	0,00	1 255 912,19	0,00
14	08/05/2030	3,60	15 333,76	4 180,02	11 153,74	0,00	1 251 732,17	0,00
15	08/08/2030	3,60	15 333,76	4 217,14	11 116,62	0,00	1 247 515,03	0,00
16	08/11/2030	3,60	15 333,76	4 254,59	11 079,17	0,00	1 243 260,44	0,00
17	08/02/2031	3,60	15 333,76	4 292,38	11 041,38	0,00	1 238 968,06	0,00
18	08/05/2031	3,60	15 333,76	4 330,50	11 003,26	0,00	1 234 637,56	0,00
19	08/08/2031	3,60	15 333,76	4 368,96	10 964,80	0,00	1 230 268,60	0,00
20	08/11/2031	3,60	15 333,76	4 407,76	10 926,00	0,00	1 225 860,84	0,00
21	08/02/2032	3,60	15 333,76	4 446,90	10 886,86	0,00	1 221 413,94	0,00
22	08/05/2032	3,60	15 333,76	4 486,40	10 847,36	0,00	1 216 927,54	0,00
23	08/08/2032	3,60	15 333,76	4 526,24	10 807,52	0,00	1 212 401,30	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 08/11/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
24	08/11/2032	3,60	15 333,76	4 566,44	10 767,32	0,00	1 207 834,86	0,00
25	08/02/2033	3,60	15 333,76	4 606,99	10 726,77	0,00	1 203 227,87	0,00
26	08/05/2033	3,60	15 333,76	4 647,91	10 685,85	0,00	1 198 579,96	0,00
27	08/08/2033	3,60	15 333,76	4 689,18	10 644,58	0,00	1 193 890,78	0,00
28	08/11/2033	3,60	15 333,76	4 730,83	10 602,93	0,00	1 189 159,95	0,00
29	08/02/2034	3,60	15 333,76	4 772,84	10 560,92	0,00	1 184 387,11	0,00
30	08/05/2034	3,60	15 333,76	4 815,23	10 518,53	0,00	1 179 571,88	0,00
31	08/08/2034	3,60	15 333,76	4 857,99	10 475,77	0,00	1 174 713,89	0,00
32	08/11/2034	3,60	15 333,76	4 901,14	10 432,62	0,00	1 169 812,75	0,00
33	08/02/2035	3,60	15 333,76	4 944,66	10 389,10	0,00	1 164 868,09	0,00
34	08/05/2035	3,60	15 333,76	4 988,58	10 345,18	0,00	1 159 879,51	0,00
35	08/08/2035	3,60	15 333,76	5 032,88	10 300,88	0,00	1 154 846,63	0,00
36	08/11/2035	3,60	15 333,76	5 077,58	10 256,18	0,00	1 149 769,05	0,00
37	08/02/2036	3,60	15 333,76	5 122,67	10 211,09	0,00	1 144 646,38	0,00
38	08/05/2036	3,60	15 333,76	5 168,17	10 165,59	0,00	1 139 478,21	0,00
39	08/08/2036	3,60	15 333,76	5 214,07	10 119,69	0,00	1 134 264,14	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
40	08/11/2036	3,60	15 333,76	5 260,37	10 073,39	0,00	1 129 003,77	0,00
41	08/02/2037	3,60	15 333,76	5 307,09	10 026,67	0,00	1 123 696,68	0,00
42	08/05/2037	3,60	15 333,76	5 354,22	9 979,54	0,00	1 118 342,46	0,00
43	08/08/2037	3,60	15 333,76	5 401,77	9 931,99	0,00	1 112 940,69	0,00
44	08/11/2037	3,60	15 333,76	5 449,74	9 884,02	0,00	1 107 490,95	0,00
45	08/02/2038	3,60	15 333,76	5 498,14	9 835,62	0,00	1 101 992,81	0,00
46	08/05/2038	3,60	15 333,76	5 546,97	9 786,79	0,00	1 096 445,84	0,00
47	08/08/2038	3,60	15 333,76	5 596,24	9 737,52	0,00	1 090 849,60	0,00
48	08/11/2038	3,60	15 333,76	5 645,94	9 687,82	0,00	1 085 203,66	0,00
49	08/02/2039	3,60	15 333,76	5 696,08	9 637,68	0,00	1 079 507,58	0,00
50	08/05/2039	3,60	15 333,76	5 746,66	9 587,10	0,00	1 073 760,92	0,00
51	08/08/2039	3,60	15 333,76	5 797,70	9 536,06	0,00	1 067 963,22	0,00
52	08/11/2039	3,60	15 333,76	5 849,19	9 484,57	0,00	1 062 114,03	0,00
53	08/02/2040	3,60	15 333,76	5 901,14	9 432,62	0,00	1 056 212,89	0,00
54	08/05/2040	3,60	15 333,76	5 953,54	9 380,22	0,00	1 050 259,35	0,00
55	08/08/2040	3,60	15 333,76	6 006,42	9 327,34	0,00	1 044 252,93	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
56	08/11/2040	3,60	15 333,76	6 059,76	9 274,00	0,00	1 038 193,17	0,00
57	08/02/2041	3,60	15 333,76	6 113,58	9 220,18	0,00	1 032 079,59	0,00
58	08/05/2041	3,60	15 333,76	6 167,87	9 165,89	0,00	1 025 911,72	0,00
59	08/08/2041	3,60	15 333,76	6 222,65	9 111,11	0,00	1 019 689,07	0,00
60	08/11/2041	3,60	15 333,76	6 277,91	9 055,85	0,00	1 013 411,16	0,00
61	08/02/2042	3,60	15 333,76	6 333,67	9 000,09	0,00	1 007 077,49	0,00
62	08/05/2042	3,60	15 333,76	6 389,91	8 943,85	0,00	1 000 687,58	0,00
63	08/08/2042	3,60	15 333,76	6 446,66	8 887,10	0,00	994 240,92	0,00
64	08/11/2042	3,60	15 333,76	6 503,92	8 829,84	0,00	987 737,00	0,00
65	08/02/2043	3,60	15 333,76	6 561,68	8 772,08	0,00	981 175,32	0,00
66	08/05/2043	3,60	15 333,76	6 619,95	8 713,81	0,00	974 555,37	0,00
67	08/08/2043	3,60	15 333,76	6 678,74	8 655,02	0,00	967 876,63	0,00
68	08/11/2043	3,60	15 333,76	6 738,06	8 595,70	0,00	961 138,57	0,00
69	08/02/2044	3,60	15 333,76	6 797,90	8 535,86	0,00	954 340,67	0,00
70	08/05/2044	3,60	15 333,76	6 858,27	8 475,49	0,00	947 482,40	0,00
71	08/08/2044	3,60	15 333,76	6 919,18	8 414,58	0,00	940 563,22	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
72	08/11/2044	3,60	15 333,76	6 980,63	8 353,13	0,00	933 582,59	0,00
73	08/02/2045	3,60	15 333,76	7 042,62	8 291,14	0,00	926 539,97	0,00
74	08/05/2045	3,60	15 333,76	7 105,17	8 228,59	0,00	919 434,80	0,00
75	08/08/2045	3,60	15 333,76	7 168,27	8 165,49	0,00	912 266,53	0,00
76	08/11/2045	3,60	15 333,76	7 231,93	8 101,83	0,00	905 034,60	0,00
77	08/02/2046	3,60	15 333,76	7 296,16	8 037,60	0,00	897 738,44	0,00
78	08/05/2046	3,60	15 333,76	7 360,95	7 972,81	0,00	890 377,49	0,00
79	08/08/2046	3,60	15 333,76	7 426,33	7 907,43	0,00	882 951,16	0,00
80	08/11/2046	3,60	15 333,76	7 492,28	7 841,48	0,00	875 458,88	0,00
81	08/02/2047	3,60	15 333,76	7 558,82	7 774,94	0,00	867 900,06	0,00
82	08/05/2047	3,60	15 333,76	7 625,95	7 707,81	0,00	860 274,11	0,00
83	08/08/2047	3,60	15 333,76	7 693,67	7 640,09	0,00	852 580,44	0,00
84	08/11/2047	3,60	15 333,76	7 762,00	7 571,76	0,00	844 818,44	0,00
85	08/02/2048	3,60	15 333,76	7 830,94	7 502,82	0,00	836 987,50	0,00
86	08/05/2048	3,60	15 333,76	7 900,48	7 433,28	0,00	829 087,02	0,00
87	08/08/2048	3,60	15 333,76	7 970,65	7 363,11	0,00	821 116,37	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement
En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
88	08/11/2048	3,60	15 333,76	8 041,43	7 292,33	0,00	813 074,94	0,00
89	08/02/2049	3,60	15 333,76	8 112,85	7 220,91	0,00	804 962,09	0,00
90	08/05/2049	3,60	15 333,76	8 184,90	7 148,86	0,00	796 777,19	0,00
91	08/08/2049	3,60	15 333,76	8 257,59	7 076,17	0,00	788 519,60	0,00
92	08/11/2049	3,60	15 333,76	8 330,93	7 002,83	0,00	780 188,67	0,00
93	08/02/2050	3,60	15 333,76	8 404,91	6 928,85	0,00	771 783,76	0,00
94	08/05/2050	3,60	15 333,76	8 479,56	6 854,20	0,00	763 304,20	0,00
95	08/08/2050	3,60	15 333,76	8 554,86	6 778,90	0,00	754 749,34	0,00
96	08/11/2050	3,60	15 333,76	8 630,84	6 702,92	0,00	746 118,50	0,00
97	08/02/2051	3,60	15 333,76	8 707,49	6 626,27	0,00	737 411,01	0,00
98	08/05/2051	3,60	15 333,76	8 784,82	6 548,94	0,00	728 626,19	0,00
99	08/08/2051	3,60	15 333,76	8 862,84	6 470,92	0,00	719 763,35	0,00
100	08/11/2051	3,60	15 333,76	8 941,55	6 392,21	0,00	710 821,80	0,00
101	08/02/2052	3,60	15 333,76	9 020,96	6 312,80	0,00	701 800,84	0,00
102	08/05/2052	3,60	15 333,76	9 101,07	6 232,69	0,00	692 699,77	0,00
103	08/08/2052	3,60	15 333,76	9 181,90	6 151,86	0,00	683 517,87	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
104	08/11/2052	3,60	15 333,76	9 263,44	6 070,32	0,00	674 254,43	0,00
105	08/02/2053	3,60	15 333,76	9 345,71	5 988,05	0,00	664 908,72	0,00
106	08/05/2053	3,60	15 333,76	9 428,71	5 905,05	0,00	655 480,01	0,00
107	08/08/2053	3,60	15 333,76	9 512,45	5 821,31	0,00	645 967,56	0,00
108	08/11/2053	3,60	15 333,76	9 596,93	5 736,83	0,00	636 370,63	0,00
109	08/02/2054	3,60	15 333,76	9 682,16	5 651,60	0,00	626 688,47	0,00
110	08/05/2054	3,60	15 333,76	9 768,15	5 565,61	0,00	616 920,32	0,00
111	08/08/2054	3,60	15 333,76	9 854,90	5 478,86	0,00	607 065,42	0,00
112	08/11/2054	3,60	15 333,76	9 942,42	5 391,34	0,00	597 123,00	0,00
113	08/02/2055	3,60	15 333,76	10 030,72	5 303,04	0,00	587 092,28	0,00
114	08/05/2055	3,60	15 333,76	10 119,80	5 213,96	0,00	576 972,48	0,00
115	08/08/2055	3,60	15 333,76	10 209,67	5 124,09	0,00	566 762,81	0,00
116	08/11/2055	3,60	15 333,76	10 300,35	5 033,41	0,00	556 462,46	0,00
117	08/02/2056	3,60	15 333,76	10 391,82	4 941,94	0,00	546 070,64	0,00
118	08/05/2056	3,60	15 333,76	10 484,11	4 849,65	0,00	535 586,53	0,00
119	08/08/2056	3,60	15 333,76	10 577,22	4 756,54	0,00	525 009,31	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement
En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
120	08/11/2056	3,60	15 333,76	10 671,16	4 662,60	0,00	514 338,15	0,00
121	08/02/2057	3,60	15 333,76	10 765,93	4 567,83	0,00	503 572,22	0,00
122	08/05/2057	3,60	15 333,76	10 861,54	4 472,22	0,00	492 710,68	0,00
123	08/08/2057	3,60	15 333,76	10 958,00	4 375,76	0,00	481 752,68	0,00
124	08/11/2057	3,60	15 333,76	11 055,32	4 278,44	0,00	470 697,36	0,00
125	08/02/2058	3,60	15 333,76	11 153,50	4 180,26	0,00	459 543,86	0,00
126	08/05/2058	3,60	15 333,76	11 252,56	4 081,20	0,00	448 291,30	0,00
127	08/08/2058	3,60	15 333,76	11 352,49	3 981,27	0,00	436 938,81	0,00
128	08/11/2058	3,60	15 333,76	11 453,31	3 880,45	0,00	425 485,50	0,00
129	08/02/2059	3,60	15 333,76	11 555,03	3 778,73	0,00	413 930,47	0,00
130	08/05/2059	3,60	15 333,76	11 657,65	3 676,11	0,00	402 272,82	0,00
131	08/08/2059	3,60	15 333,76	11 761,18	3 572,58	0,00	390 511,64	0,00
132	08/11/2059	3,60	15 333,76	11 865,63	3 468,13	0,00	378 646,01	0,00
133	08/02/2060	3,60	15 333,76	11 971,01	3 362,75	0,00	366 675,00	0,00
134	08/05/2060	3,60	15 333,76	12 077,32	3 256,44	0,00	354 597,68	0,00
135	08/08/2060	3,60	15 333,76	12 184,58	3 149,18	0,00	342 413,10	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
136	08/11/2060	3,60	15 333,76	12 292,79	3 040,97	0,00	330 120,31	0,00
137	08/02/2061	3,60	15 333,76	12 401,96	2 931,80	0,00	317 718,35	0,00
138	08/05/2061	3,60	15 333,76	12 512,11	2 821,65	0,00	305 206,24	0,00
139	08/08/2061	3,60	15 333,76	12 623,23	2 710,53	0,00	292 583,01	0,00
140	08/11/2061	3,60	15 333,76	12 735,33	2 598,43	0,00	279 847,68	0,00
141	08/02/2062	3,60	15 333,76	12 848,44	2 485,32	0,00	266 999,24	0,00
142	08/05/2062	3,60	15 333,76	12 962,54	2 371,22	0,00	254 036,70	0,00
143	08/08/2062	3,60	15 333,76	13 077,66	2 256,10	0,00	240 959,04	0,00
144	08/11/2062	3,60	15 333,76	13 193,81	2 139,95	0,00	227 765,23	0,00
145	08/02/2063	3,60	15 333,76	13 310,98	2 022,78	0,00	214 454,25	0,00
146	08/05/2063	3,60	15 333,76	13 429,19	1 904,57	0,00	201 025,06	0,00
147	08/08/2063	3,60	15 333,76	13 548,46	1 785,30	0,00	187 476,60	0,00
148	08/11/2063	3,60	15 333,76	13 668,78	1 664,98	0,00	173 807,82	0,00
149	08/02/2064	3,60	15 333,76	13 790,17	1 543,59	0,00	160 017,65	0,00
150	08/05/2064	3,60	15 333,76	13 912,64	1 421,12	0,00	146 105,01	0,00
151	08/08/2064	3,60	15 333,76	14 036,20	1 297,56	0,00	132 068,81	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement
En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
152	08/11/2064	3,60	15 333,76	14 160,86	1 172,90	0,00	117 907,95	0,00
153	08/02/2065	3,60	15 333,76	14 286,62	1 047,14	0,00	103 621,33	0,00
154	08/05/2065	3,60	15 333,76	14 413,50	920,26	0,00	89 207,83	0,00
155	08/08/2065	3,60	15 333,76	14 541,51	792,25	0,00	74 666,32	0,00
156	08/11/2065	3,60	15 333,76	14 670,65	663,11	0,00	59 995,67	0,00
157	08/02/2066	3,60	15 333,76	14 800,94	532,82	0,00	45 194,73	0,00
158	08/05/2066	3,60	15 333,76	14 932,39	401,37	0,00	30 262,34	0,00
159	08/08/2066	3,60	15 333,76	15 065,00	268,76	0,00	15 197,34	0,00
160	08/11/2066	3,60	15 332,31	15 197,34	134,97	0,00	0,00	0,00
Total			2 453 400,15	1 307 019,08	1 146 381,07	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Tableau d'Amortissement En Euros

Emprunteur : 0515862 - S.I.F.A.G.
N° du Contrat de Prêt : 166070 / N° de la Ligne du Prêt : 5603829
Opération : Acquisition en VEFA
Produit : PLUS foncier

Capital prêté : 2 471 146 €
Taux actuariel théorique : 3,60 %
Taux effectif global : 3,55 %
Intérêts de Préfinancement : 181 125,12 €
Taux de Préfinancement : 3,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	08/02/2027	3,60	28 400,25	4 845,46	23 554,79	0,00	2 647 425,66	0,00
2	08/05/2027	3,60	28 400,25	4 888,49	23 511,76	0,00	2 642 537,17	0,00
3	08/08/2027	3,60	28 400,25	4 931,90	23 468,35	0,00	2 637 605,27	0,00
4	08/11/2027	3,60	28 400,25	4 975,70	23 424,55	0,00	2 632 629,57	0,00
5	08/02/2028	3,60	28 400,25	5 019,89	23 380,36	0,00	2 627 609,68	0,00
6	08/05/2028	3,60	28 400,25	5 064,47	23 335,78	0,00	2 622 545,21	0,00
7	08/08/2028	3,60	28 400,25	5 109,45	23 290,80	0,00	2 617 435,76	0,00
8	08/11/2028	3,60	28 400,25	5 154,83	23 245,42	0,00	2 612 280,93	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement
En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	08/02/2029	3,60	28 400,25	5 200,61	23 199,64	0,00	2 607 080,32	0,00
10	08/05/2029	3,60	28 400,25	5 246,80	23 153,45	0,00	2 601 833,52	0,00
11	08/08/2029	3,60	28 400,25	5 293,39	23 106,86	0,00	2 596 540,13	0,00
12	08/11/2029	3,60	28 400,25	5 340,40	23 059,85	0,00	2 591 199,73	0,00
13	08/02/2030	3,60	28 400,25	5 387,83	23 012,42	0,00	2 585 811,90	0,00
14	08/05/2030	3,60	28 400,25	5 435,68	22 964,57	0,00	2 580 376,22	0,00
15	08/08/2030	3,60	28 400,25	5 483,95	22 916,30	0,00	2 574 892,27	0,00
16	08/11/2030	3,60	28 400,25	5 532,66	22 867,59	0,00	2 569 359,61	0,00
17	08/02/2031	3,60	28 400,25	5 581,79	22 818,46	0,00	2 563 777,82	0,00
18	08/05/2031	3,60	28 400,25	5 631,36	22 768,89	0,00	2 558 146,46	0,00
19	08/08/2031	3,60	28 400,25	5 681,38	22 718,87	0,00	2 552 465,08	0,00
20	08/11/2031	3,60	28 400,25	5 731,83	22 668,42	0,00	2 546 733,25	0,00
21	08/02/2032	3,60	28 400,25	5 782,74	22 617,51	0,00	2 540 950,51	0,00
22	08/05/2032	3,60	28 400,25	5 834,09	22 566,16	0,00	2 535 116,42	0,00
23	08/08/2032	3,60	28 400,25	5 885,91	22 514,34	0,00	2 529 230,51	0,00
24	08/11/2032	3,60	28 400,25	5 938,18	22 462,07	0,00	2 523 292,33	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	08/02/2033	3,60	28 400,25	5 990,92	22 409,33	0,00	2 517 301,41	0,00
26	08/05/2033	3,60	28 400,25	6 044,12	22 356,13	0,00	2 511 257,29	0,00
27	08/08/2033	3,60	28 400,25	6 097,80	22 302,45	0,00	2 505 159,49	0,00
28	08/11/2033	3,60	28 400,25	6 151,95	22 248,30	0,00	2 499 007,54	0,00
29	08/02/2034	3,60	28 400,25	6 206,59	22 193,66	0,00	2 492 800,95	0,00
30	08/05/2034	3,60	28 400,25	6 261,71	22 138,54	0,00	2 486 539,24	0,00
31	08/08/2034	3,60	28 400,25	6 317,32	22 082,93	0,00	2 480 221,92	0,00
32	08/11/2034	3,60	28 400,25	6 373,42	22 026,83	0,00	2 473 848,50	0,00
33	08/02/2035	3,60	28 400,25	6 430,03	21 970,22	0,00	2 467 418,47	0,00
34	08/05/2035	3,60	28 400,25	6 487,13	21 913,12	0,00	2 460 931,34	0,00
35	08/08/2035	3,60	28 400,25	6 544,74	21 855,51	0,00	2 454 386,60	0,00
36	08/11/2035	3,60	28 400,25	6 602,87	21 797,38	0,00	2 447 783,73	0,00
37	08/02/2036	3,60	28 400,25	6 661,51	21 738,74	0,00	2 441 122,22	0,00
38	08/05/2036	3,60	28 400,25	6 720,67	21 679,58	0,00	2 434 401,55	0,00
39	08/08/2036	3,60	28 400,25	6 780,35	21 619,90	0,00	2 427 621,20	0,00
40	08/11/2036	3,60	28 400,25	6 840,57	21 559,68	0,00	2 420 780,63	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
41	08/02/2037	3,60	28 400,25	6 901,32	21 498,93	0,00	2 413 879,31	0,00
42	08/05/2037	3,60	28 400,25	6 962,61	21 437,64	0,00	2 406 916,70	0,00
43	08/08/2037	3,60	28 400,25	7 024,45	21 375,80	0,00	2 399 892,25	0,00
44	08/11/2037	3,60	28 400,25	7 086,83	21 313,42	0,00	2 392 805,42	0,00
45	08/02/2038	3,60	28 400,25	7 149,77	21 250,48	0,00	2 385 655,65	0,00
46	08/05/2038	3,60	28 400,25	7 213,27	21 186,98	0,00	2 378 442,38	0,00
47	08/08/2038	3,60	28 400,25	7 277,33	21 122,92	0,00	2 371 165,05	0,00
48	08/11/2038	3,60	28 400,25	7 341,96	21 058,29	0,00	2 363 823,09	0,00
49	08/02/2039	3,60	28 400,25	7 407,16	20 993,09	0,00	2 356 415,93	0,00
50	08/05/2039	3,60	28 400,25	7 472,94	20 927,31	0,00	2 348 942,99	0,00
51	08/08/2039	3,60	28 400,25	7 539,31	20 860,94	0,00	2 341 403,68	0,00
52	08/11/2039	3,60	28 400,25	7 606,27	20 793,98	0,00	2 333 797,41	0,00
53	08/02/2040	3,60	28 400,25	7 673,82	20 726,43	0,00	2 326 123,59	0,00
54	08/05/2040	3,60	28 400,25	7 741,97	20 658,28	0,00	2 318 381,62	0,00
55	08/08/2040	3,60	28 400,25	7 810,73	20 589,52	0,00	2 310 570,89	0,00
56	08/11/2040	3,60	28 400,25	7 880,09	20 520,16	0,00	2 302 690,80	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement
En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
57	08/02/2041	3,60	28 400,25	7 950,08	20 450,17	0,00	2 294 740,72	0,00
58	08/05/2041	3,60	28 400,25	8 020,68	20 379,57	0,00	2 286 720,04	0,00
59	08/08/2041	3,60	28 400,25	8 091,91	20 308,34	0,00	2 278 628,13	0,00
60	08/11/2041	3,60	28 400,25	8 163,78	20 236,47	0,00	2 270 464,35	0,00
61	08/02/2042	3,60	28 400,25	8 236,28	20 163,97	0,00	2 262 228,07	0,00
62	08/05/2042	3,60	28 400,25	8 309,43	20 090,82	0,00	2 253 918,64	0,00
63	08/08/2042	3,60	28 400,25	8 383,22	20 017,03	0,00	2 245 535,42	0,00
64	08/11/2042	3,60	28 400,25	8 457,67	19 942,58	0,00	2 237 077,75	0,00
65	08/02/2043	3,60	28 400,25	8 532,78	19 867,47	0,00	2 228 544,97	0,00
66	08/05/2043	3,60	28 400,25	8 608,56	19 791,69	0,00	2 219 936,41	0,00
67	08/08/2043	3,60	28 400,25	8 685,02	19 715,23	0,00	2 211 251,39	0,00
68	08/11/2043	3,60	28 400,25	8 762,15	19 638,10	0,00	2 202 489,24	0,00
69	08/02/2044	3,60	28 400,25	8 839,97	19 560,28	0,00	2 193 649,27	0,00
70	08/05/2044	3,60	28 400,25	8 918,47	19 481,78	0,00	2 184 730,80	0,00
71	08/08/2044	3,60	28 400,25	8 997,68	19 402,57	0,00	2 175 733,12	0,00
72	08/11/2044	3,60	28 400,25	9 077,59	19 322,66	0,00	2 166 655,53	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
73	08/02/2045	3,60	28 400,25	9 158,20	19 242,05	0,00	2 157 497,33	0,00
74	08/05/2045	3,60	28 400,25	9 239,54	19 160,71	0,00	2 148 257,79	0,00
75	08/08/2045	3,60	28 400,25	9 321,59	19 078,66	0,00	2 138 936,20	0,00
76	08/11/2045	3,60	28 400,25	9 404,38	18 995,87	0,00	2 129 531,82	0,00
77	08/02/2046	3,60	28 400,25	9 487,90	18 912,35	0,00	2 120 043,92	0,00
78	08/05/2046	3,60	28 400,25	9 572,16	18 828,09	0,00	2 110 471,76	0,00
79	08/08/2046	3,60	28 400,25	9 657,17	18 743,08	0,00	2 100 814,59	0,00
80	08/11/2046	3,60	28 400,25	9 742,94	18 657,31	0,00	2 091 071,65	0,00
81	08/02/2047	3,60	28 400,25	9 829,46	18 570,79	0,00	2 081 242,19	0,00
82	08/05/2047	3,60	28 400,25	9 916,76	18 483,49	0,00	2 071 325,43	0,00
83	08/08/2047	3,60	28 400,25	10 004,83	18 395,42	0,00	2 061 320,60	0,00
84	08/11/2047	3,60	28 400,25	10 093,68	18 306,57	0,00	2 051 226,92	0,00
85	08/02/2048	3,60	28 400,25	10 183,32	18 216,93	0,00	2 041 043,60	0,00
86	08/05/2048	3,60	28 400,25	10 273,76	18 126,49	0,00	2 030 769,84	0,00
87	08/08/2048	3,60	28 400,25	10 365,00	18 035,25	0,00	2 020 404,84	0,00
88	08/11/2048	3,60	28 400,25	10 457,05	17 943,20	0,00	2 009 947,79	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
89	08/02/2049	3,60	28 400,25	10 549,92	17 850,33	0,00	1 999 397,87	0,00
90	08/05/2049	3,60	28 400,25	10 643,62	17 756,63	0,00	1 988 754,25	0,00
91	08/08/2049	3,60	28 400,25	10 738,14	17 662,11	0,00	1 978 016,11	0,00
92	08/11/2049	3,60	28 400,25	10 833,51	17 566,74	0,00	1 967 182,60	0,00
93	08/02/2050	3,60	28 400,25	10 929,72	17 470,53	0,00	1 956 252,88	0,00
94	08/05/2050	3,60	28 400,25	11 026,79	17 373,46	0,00	1 945 226,09	0,00
95	08/08/2050	3,60	28 400,25	11 124,72	17 275,53	0,00	1 934 101,37	0,00
96	08/11/2050	3,60	28 400,25	11 223,52	17 176,73	0,00	1 922 877,85	0,00
97	08/02/2051	3,60	28 400,25	11 323,19	17 077,06	0,00	1 911 554,66	0,00
98	08/05/2051	3,60	28 400,25	11 423,75	16 976,50	0,00	1 900 130,91	0,00
99	08/08/2051	3,60	28 400,25	11 525,21	16 875,04	0,00	1 888 605,70	0,00
100	08/11/2051	3,60	28 400,25	11 627,56	16 772,69	0,00	1 876 978,14	0,00
101	08/02/2052	3,60	28 400,25	11 730,83	16 669,42	0,00	1 865 247,31	0,00
102	08/05/2052	3,60	28 400,25	11 835,01	16 565,24	0,00	1 853 412,30	0,00
103	08/08/2052	3,60	28 400,25	11 940,11	16 460,14	0,00	1 841 472,19	0,00
104	08/11/2052	3,60	28 400,25	12 046,15	16 354,10	0,00	1 829 426,04	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
105	08/02/2053	3,60	28 400,25	12 153,14	16 247,11	0,00	1 817 272,90	0,00
106	08/05/2053	3,60	28 400,25	12 261,07	16 139,18	0,00	1 805 011,83	0,00
107	08/08/2053	3,60	28 400,25	12 369,96	16 030,29	0,00	1 792 641,87	0,00
108	08/11/2053	3,60	28 400,25	12 479,82	15 920,43	0,00	1 780 162,05	0,00
109	08/02/2054	3,60	28 400,25	12 590,65	15 809,60	0,00	1 767 571,40	0,00
110	08/05/2054	3,60	28 400,25	12 702,47	15 697,78	0,00	1 754 868,93	0,00
111	08/08/2054	3,60	28 400,25	12 815,28	15 584,97	0,00	1 742 053,65	0,00
112	08/11/2054	3,60	28 400,25	12 929,09	15 471,16	0,00	1 729 124,56	0,00
113	08/02/2055	3,60	28 400,25	13 043,91	15 356,34	0,00	1 716 080,65	0,00
114	08/05/2055	3,60	28 400,25	13 159,75	15 240,50	0,00	1 702 920,90	0,00
115	08/08/2055	3,60	28 400,25	13 276,63	15 123,62	0,00	1 689 644,27	0,00
116	08/11/2055	3,60	28 400,25	13 394,54	15 005,71	0,00	1 676 249,73	0,00
117	08/02/2056	3,60	28 400,25	13 513,49	14 886,76	0,00	1 662 736,24	0,00
118	08/05/2056	3,60	28 400,25	13 633,51	14 766,74	0,00	1 649 102,73	0,00
119	08/08/2056	3,60	28 400,25	13 754,59	14 645,66	0,00	1 635 348,14	0,00
120	08/11/2056	3,60	28 400,25	13 876,74	14 523,51	0,00	1 621 471,40	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
121	08/02/2057	3,60	28 400,25	13 999,98	14 400,27	0,00	1 607 471,42	0,00
122	08/05/2057	3,60	28 400,25	14 124,31	14 275,94	0,00	1 593 347,11	0,00
123	08/08/2057	3,60	28 400,25	14 249,75	14 150,50	0,00	1 579 097,36	0,00
124	08/11/2057	3,60	28 400,25	14 376,30	14 023,95	0,00	1 564 721,06	0,00
125	08/02/2058	3,60	28 400,25	14 503,98	13 896,27	0,00	1 550 217,08	0,00
126	08/05/2058	3,60	28 400,25	14 632,79	13 767,46	0,00	1 535 584,29	0,00
127	08/08/2058	3,60	28 400,25	14 762,74	13 637,51	0,00	1 520 821,55	0,00
128	08/11/2058	3,60	28 400,25	14 893,85	13 506,40	0,00	1 505 927,70	0,00
129	08/02/2059	3,60	28 400,25	15 026,12	13 374,13	0,00	1 490 901,58	0,00
130	08/05/2059	3,60	28 400,25	15 159,57	13 240,68	0,00	1 475 742,01	0,00
131	08/08/2059	3,60	28 400,25	15 294,20	13 106,05	0,00	1 460 447,81	0,00
132	08/11/2059	3,60	28 400,25	15 430,03	12 970,22	0,00	1 445 017,78	0,00
133	08/02/2060	3,60	28 400,25	15 567,06	12 833,19	0,00	1 429 450,72	0,00
134	08/05/2060	3,60	28 400,25	15 705,31	12 694,94	0,00	1 413 745,41	0,00
135	08/08/2060	3,60	28 400,25	15 844,79	12 555,46	0,00	1 397 900,62	0,00
136	08/11/2060	3,60	28 400,25	15 985,51	12 414,74	0,00	1 381 915,11	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
137	08/02/2061	3,60	28 400,25	16 127,48	12 272,77	0,00	1 365 787,63	0,00
138	08/05/2061	3,60	28 400,25	16 270,70	12 129,55	0,00	1 349 516,93	0,00
139	08/08/2061	3,60	28 400,25	16 415,20	11 985,05	0,00	1 333 101,73	0,00
140	08/11/2061	3,60	28 400,25	16 560,99	11 839,26	0,00	1 316 540,74	0,00
141	08/02/2062	3,60	28 400,25	16 708,06	11 692,19	0,00	1 299 832,68	0,00
142	08/05/2062	3,60	28 400,25	16 856,45	11 543,80	0,00	1 282 976,23	0,00
143	08/08/2062	3,60	28 400,25	17 006,15	11 394,10	0,00	1 265 970,08	0,00
144	08/11/2062	3,60	28 400,25	17 157,18	11 243,07	0,00	1 248 812,90	0,00
145	08/02/2063	3,60	28 400,25	17 309,56	11 090,69	0,00	1 231 503,34	0,00
146	08/05/2063	3,60	28 400,25	17 463,28	10 936,97	0,00	1 214 040,06	0,00
147	08/08/2063	3,60	28 400,25	17 618,37	10 781,88	0,00	1 196 421,69	0,00
148	08/11/2063	3,60	28 400,25	17 774,84	10 625,41	0,00	1 178 646,85	0,00
149	08/02/2064	3,60	28 400,25	17 932,70	10 467,55	0,00	1 160 714,15	0,00
150	08/05/2064	3,60	28 400,25	18 091,96	10 308,29	0,00	1 142 622,19	0,00
151	08/08/2064	3,60	28 400,25	18 252,63	10 147,62	0,00	1 124 369,56	0,00
152	08/11/2064	3,60	28 400,25	18 414,74	9 985,51	0,00	1 105 954,82	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
153	08/02/2065	3,60	28 400,25	18 578,28	9 821,97	0,00	1 087 376,54	0,00
154	08/05/2065	3,60	28 400,25	18 743,27	9 656,98	0,00	1 068 633,27	0,00
155	08/08/2065	3,60	28 400,25	18 909,73	9 490,52	0,00	1 049 723,54	0,00
156	08/11/2065	3,60	28 400,25	19 077,67	9 322,58	0,00	1 030 645,87	0,00
157	08/02/2066	3,60	28 400,25	19 247,09	9 153,16	0,00	1 011 398,78	0,00
158	08/05/2066	3,60	28 400,25	19 418,03	8 982,22	0,00	991 980,75	0,00
159	08/08/2066	3,60	28 400,25	19 590,48	8 809,77	0,00	972 390,27	0,00
160	08/11/2066	3,60	28 400,25	19 764,46	8 635,79	0,00	952 625,81	0,00
161	08/02/2067	3,60	28 400,25	19 939,99	8 460,26	0,00	932 685,82	0,00
162	08/05/2067	3,60	28 400,25	20 117,08	8 283,17	0,00	912 568,74	0,00
163	08/08/2067	3,60	28 400,25	20 295,74	8 104,51	0,00	892 273,00	0,00
164	08/11/2067	3,60	28 400,25	20 475,98	7 924,27	0,00	871 797,02	0,00
165	08/02/2068	3,60	28 400,25	20 657,83	7 742,42	0,00	851 139,19	0,00
166	08/05/2068	3,60	28 400,25	20 841,29	7 558,96	0,00	830 297,90	0,00
167	08/08/2068	3,60	28 400,25	21 026,38	7 373,87	0,00	809 271,52	0,00
168	08/11/2068	3,60	28 400,25	21 213,12	7 187,13	0,00	788 058,40	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
169	08/02/2069	3,60	28 400,25	21 401,51	6 998,74	0,00	766 656,89	0,00
170	08/05/2069	3,60	28 400,25	21 591,58	6 808,67	0,00	745 065,31	0,00
171	08/08/2069	3,60	28 400,25	21 783,33	6 616,92	0,00	723 281,98	0,00
172	08/11/2069	3,60	28 400,25	21 976,79	6 423,46	0,00	701 305,19	0,00
173	08/02/2070	3,60	28 400,25	22 171,97	6 228,28	0,00	679 133,22	0,00
174	08/05/2070	3,60	28 400,25	22 368,87	6 031,38	0,00	656 764,35	0,00
175	08/08/2070	3,60	28 400,25	22 567,53	5 832,72	0,00	634 196,82	0,00
176	08/11/2070	3,60	28 400,25	22 767,95	5 632,30	0,00	611 428,87	0,00
177	08/02/2071	3,60	28 400,25	22 970,16	5 430,09	0,00	588 458,71	0,00
178	08/05/2071	3,60	28 400,25	23 174,15	5 226,10	0,00	565 284,56	0,00
179	08/08/2071	3,60	28 400,25	23 379,96	5 020,29	0,00	541 904,60	0,00
180	08/11/2071	3,60	28 400,25	23 587,60	4 812,65	0,00	518 317,00	0,00
181	08/02/2072	3,60	28 400,25	23 797,08	4 603,17	0,00	494 519,92	0,00
182	08/05/2072	3,60	28 400,25	24 008,42	4 391,83	0,00	470 511,50	0,00
183	08/08/2072	3,60	28 400,25	24 221,64	4 178,61	0,00	446 289,86	0,00
184	08/11/2072	3,60	28 400,25	24 436,75	3 963,50	0,00	421 853,11	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
185	08/02/2073	3,60	28 400,25	24 653,78	3 746,47	0,00	397 199,33	0,00
186	08/05/2073	3,60	28 400,25	24 872,73	3 527,52	0,00	372 326,60	0,00
187	08/08/2073	3,60	28 400,25	25 093,62	3 306,63	0,00	347 232,98	0,00
188	08/11/2073	3,60	28 400,25	25 316,48	3 083,77	0,00	321 916,50	0,00
189	08/02/2074	3,60	28 400,25	25 541,31	2 858,94	0,00	296 375,19	0,00
190	08/05/2074	3,60	28 400,25	25 768,14	2 632,11	0,00	270 607,05	0,00
191	08/08/2074	3,60	28 400,25	25 996,99	2 403,26	0,00	244 610,06	0,00
192	08/11/2074	3,60	28 400,25	26 227,87	2 172,38	0,00	218 382,19	0,00
193	08/02/2075	3,60	28 400,25	26 460,80	1 939,45	0,00	191 921,39	0,00
194	08/05/2075	3,60	28 400,25	26 695,80	1 704,45	0,00	165 225,59	0,00
195	08/08/2075	3,60	28 400,25	26 932,88	1 467,37	0,00	138 292,71	0,00
196	08/11/2075	3,60	28 400,25	27 172,07	1 228,18	0,00	111 120,64	0,00
197	08/02/2076	3,60	28 400,25	27 413,39	986,86	0,00	83 707,25	0,00
198	08/05/2076	3,60	28 400,25	27 656,85	743,40	0,00	56 050,40	0,00
199	08/08/2076	3,60	28 400,25	27 902,47	497,78	0,00	28 147,93	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

Tableau d'Amortissement En Euros

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
200	08/11/2076	3,60	28 397,91	28 147,93	249,98	0,00	0,00	0,00
Total			5 680 047,66	2 652 271,12	3 027 776,54	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Département :
GUYANE

Commune :
MATOURY

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
RGFG95UTM22
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

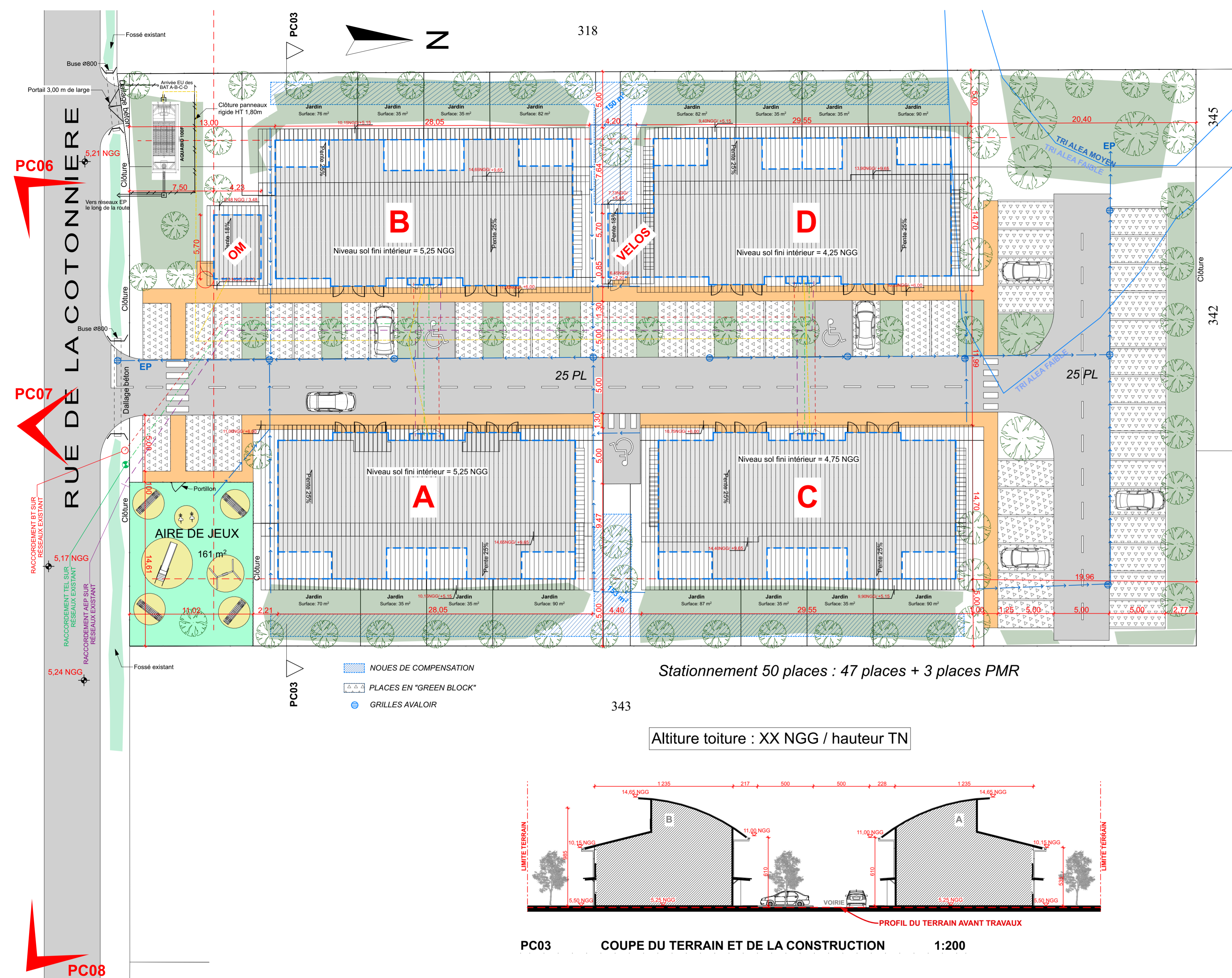
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

Service Départemental des Impôts
Fonciers 97300
97300 Cayenne
tél. 05 94 28 99 57 -fax
sdif.guyane@dgfip.finances.gouv.fr

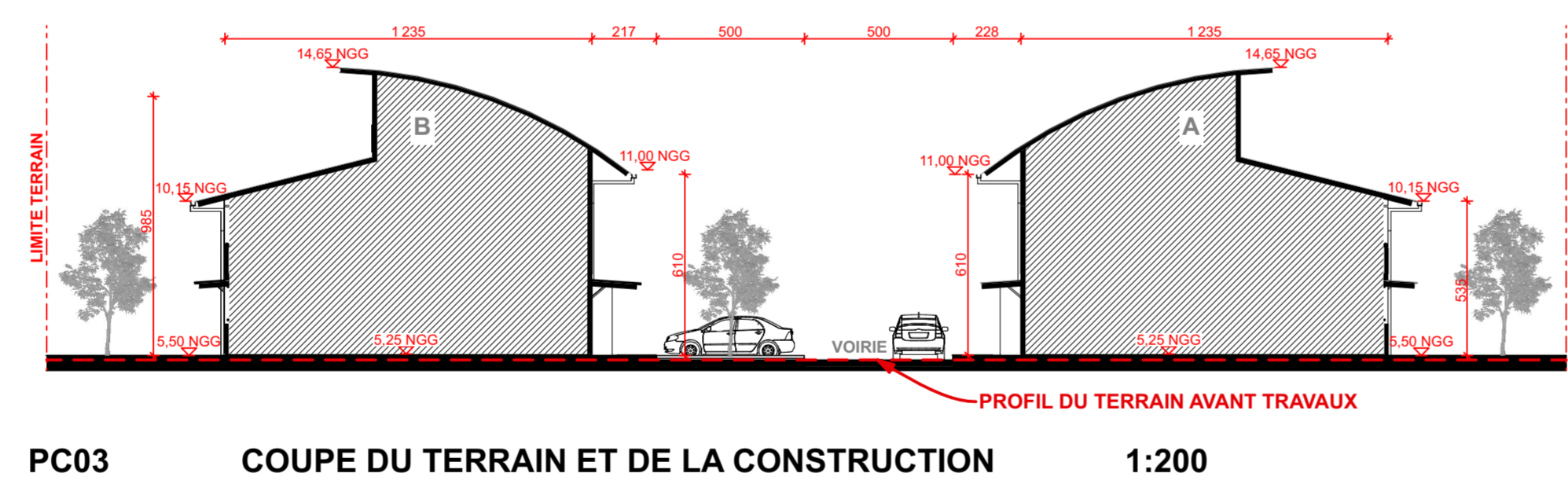
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





ABATI ARCHITECTURE
S.C.P. d'Architecture BELLOUÏ & VOYER
53 Zone Artisanale GALACTI - 97300 CAYENNE
Tél : 0594 31 38 53 / Fax : 0594 31 67 12
RCS CAYENNE (1997) 439 031 167 - Capital : 5000 €
N° Inscription Ordre : Nat 0013 - Régional : 1008
Code APE : 7112Z - SIRET : 973 031 167 00013



C.T. DE LA GUYANE
MATOURY

Opération **CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS RESIDENCE "BANGUI"**

Maître d'Ouvrage **SAS GUIDICELLI PROMOTION**
Espace GUYANAMAZONE
40 Chemin Constant Chlore
Local 10 - BP70505
97354 REMIRE-MONTJOLY

Architecte **Abati Architecture**
53 ZA Galmot
97300 CAYENNE
Tel : 0594 31 38 53 / 0594 31 15 79
Fax : 0594 31 67 12
E-mail : contact@abati-architecture.com

Bureau de Contrôle

PHASE **PERMIS DE CONSTRUIRE**

intitulé document **PLAN DE SITUATION
PLAN DE MASSE
PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION** plan n°: **PC01-02-03**

échelle **1:200e 1:2 500**

date **AOÛT 2023**

modifications	indice	date	objet
	A	octobre 2023	Modification des places de parking, rajout des gouttières et déplacement aire de jeux



Matoury, le 23/05/2022

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL**

DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE LA MOBILITÉ

Maria HERVÉ – Isabelle Patient
0594 28 23 99 – 0594 28 90 47
maria.herve@cacl-guyane.fr
isabelle.patient@cacl-guyane.fr

N° /2022/CACL/IP/MH



À

Madame Francesca FÉLIX
1^{ère} adjointe au Maire de la commune de Matoury

Rue Victor CEIDE
97 351 Matoury

Objet : Proposition de mise en œuvre de la garantie d'emprunt de la CAACL sur la commune de Matoury




Pièces jointes :

-  Délibération n°89/2022/CACL du Conseil communautaire portant création du dispositif de la garantie d'emprunt par la CAACL
-  Rapport attendant détaillant le dispositif de garantie d'emprunt « à la carte »

Madame la 1^{ère} adjointe, Chère collègue,

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 - 2025, la CAACL, par délibération n°89/2022/CACL, a ouvert la possibilité aux communes de s'inscrire au sein **du dispositif intercommunal de « garantie d'emprunt¹ à la carte »**. En ce sens, la CAACL peut apporter une garantie alternative ou supplémentaire à celle des communes.

Le dispositif de garantie d'emprunt constitue un important levier d'intervention des collectivités en faveur de projets d'intérêt général, notamment le logement social, et, permet ainsi :

-  Des constructions neuves ;
-  De la réhabilitation ;
-  Des acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Ce dispositif intercommunal devrait permettre de :

1. **Réduire la prime de risque pour les bailleurs sociaux eu à l'égard de la santé financière de l'agglomération ;**
2. **Consolider le partenariat avec les bailleurs sociaux ;**
3. **Permettre le rééquilibrage du parc** dans le cadre des orientations de programmation du PLH de la CAACL ;
→ Et ainsi, respecter les objectifs de programmation pour un meilleur équilibre du parc social sur le territoire de l'agglomération ;
4. **Renforcer la rapidité du process** permettant une meilleure fluidification et accompagnement de la production de logements.

¹ La garantie d'emprunt est le fait d'accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privée, afin de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. La collectivité garante s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du prêt garanti. La réglementation encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités et les EPCI.

Les bénéficiaires de cette garantie d'emprunt devront :

- Proposer des opérations en cohérence avec le PLH de la CACL et les orientations communales
- Présenter de manière détaillée les opérations objet de la garantie ainsi que les contrats de financement associés ;
- Rendre compte annuellement de l'exécution des programmes en en présentant les bilans prévisionnels ;
- Transmettre annuellement leurs comptes à la CACL ;
- Répondre à toute sollicitation d'information de la CACL tant en phase d'instruction qu'en phase de suivi.

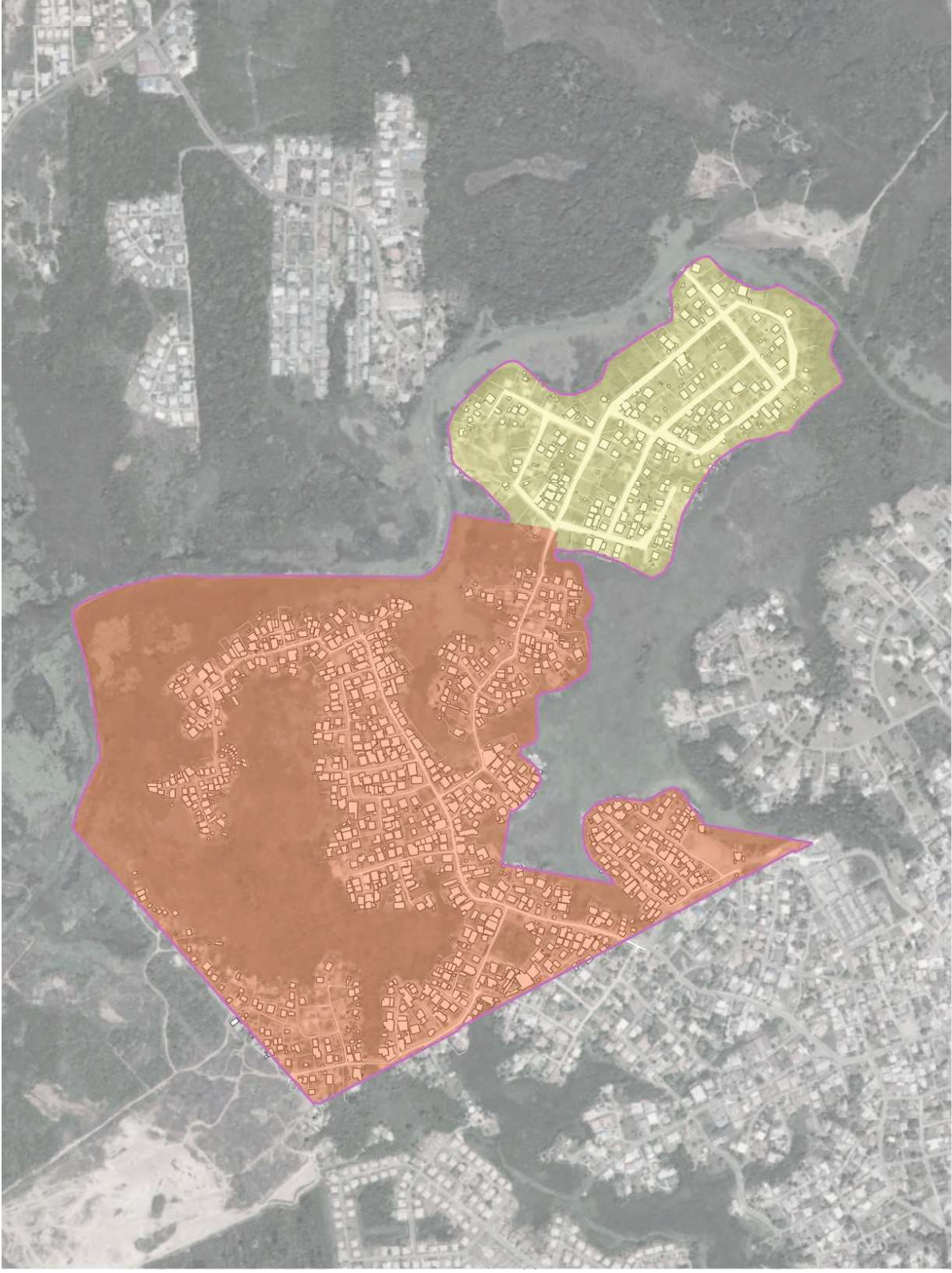
Comptant sur votre retour concernant votre décision d'inscription à ce dispositif intercommunal afin d'amorcer le travail avec vos services pour l'adapter au mieux au contexte de votre territoire, je vous prie de croire, Madame la 1^{ère} Adjointe, Chère collègue, à l'assurance de mes salutations distinguées et à mes sentiments dévoués à l'intérêt commun de notre bloc communal.

Serge SMOCK

Plan d'ensemble situant les périmètres des deux îlots tests et du quartier N'Zilla



Annexe A5 - Secteurs opérationnels retenus au titre du NPNRU

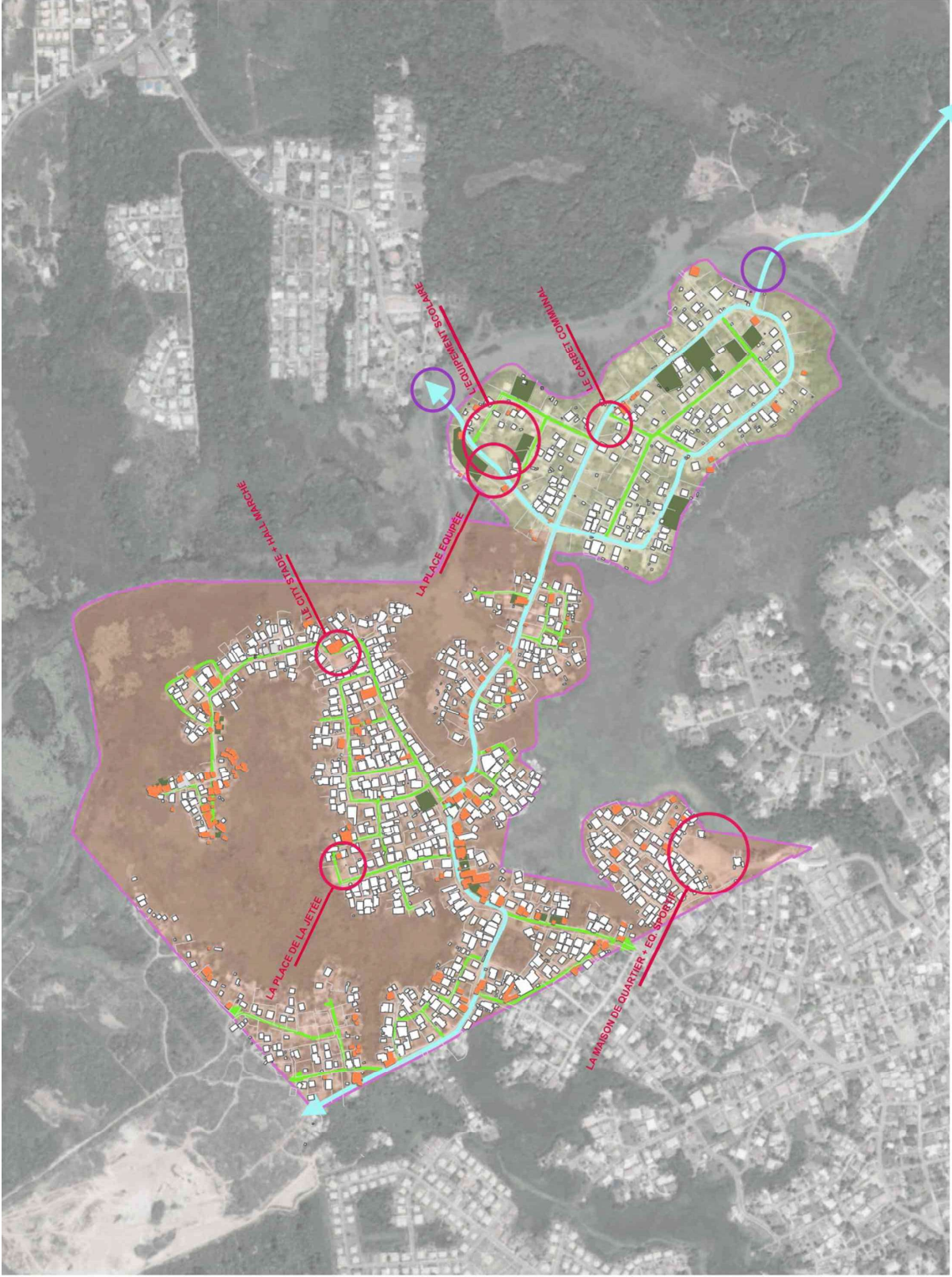


SECTEUR OPERATIONNELS RETENUS AU TITRE DU NPNRU

● SECTEUR KOMBO
● SECTEUR KOMJOU

— PERIMETRE DE L'OPERATION

Annexe A5.2 – Programmation NPNRU



LOCALISATION DES SECTEURS ENQUÊTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CACL

