



Paris, le 07 août 2019

Affaire suivie par : Sandra CLARET
Tél : 05 57 78 77 15
Fax : 08 10 36 88 55
Mail : sandra.claret@labanquepostale.fr

IMMOBILIERE ATLANTIC
AMENAGEMENT
Monsieur Le Directeur Général
20 Rue de Strasbourg
BP 8729
79027 NIORT CEDEX

A l'attention de Madame EMELINE DESBORDES, RESPONSABLE COMPTABLE ET FINANCIER

Objet : Offre indicative de financement PSLA

Monsieur Le Directeur Général,

Afin de répondre à vos besoins et objectifs exprimés, nous avons le plaisir de vous adresser une proposition de financement indicative à hauteur de 514 550,81 EUR dont vous trouverez ci-joint les principales caractéristiques.

Cette proposition commerciale ne constitue en aucun cas un engagement ferme et définitif de La Banque Postale, qui reste notamment soumis à un examen préalable favorable de votre dossier et de la documentation contractuelle et à l'accord de notre Comité National des Risques et des Contreparties.

Par ailleurs, si l'accord précité devait intervenir, nous nous engageons à proposer aux accédants à la propriété de l'opération immobilière visée ci-dessous un financement adapté répondant aux exigences précisées par le II. de l'article R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 24 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 relative à la location accession, cette proposition sera conditionnée par l'examen de la solvabilité des accédants et pourra être refusée pour tout motif sérieux et légitime.

Offre N° 1 : PSLA A TAUX FIXE AVEC PHASE DE MOBILISATION

Vous trouverez jointes à la présente offre indicative les conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale version CG-LBP-SPL-2019-04 en vigueur à la date du présent envoi. Ces conditions générales étant néanmoins susceptibles d'évoluer, le contrat de prêt qui serait mis en place sera soumis à la version des conditions générales en vigueur au moment de son émission. Dès lors votre attention est appelée sur le fait que les conditions générales applicables à votre contrat de prêt devront être relues avec une attention toute particulière.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de l'offre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Benoît de ROSAMEL
Directeur du Réseau
Direction des Entreprises et du Développement
des Territoires

Pièces jointes : à titre indicatif

Annexe : Liste des pièces que vous serez amené à nous fournir en cas de contractualisation de l'opération.

Annexe : Modèle de délibération de garantie (*Nous attirons votre attention sur le soin qui doit être apporté dans la rédaction de cette délibération. Toute délibération non conforme entrainera la non-exécution du contrat.*)

INFORMATIONS IMPORTANTES

- Le présent document est établi en fonction des informations que le client nous a communiquées et des besoins et des objectifs qu'il a exprimés.
- Si un contrat de crédit devait être effectivement conclu entre La Banque Postale et le client suite à des discussions engagées du fait du présent document, seuls les termes et conditions de la documentation contractuelle conclue seront opposables aux parties. A toutes fins utiles, nous rappelons au client que tout engagement relatif à un crédit devra (i) être soumis préalablement à sa signature, à l'organe délibérant compétent pour approbation, (ii) le cas échéant, faire l'objet des décisions ou autorisations nécessaires en application de la loi et de la réglementation et (iii) être signé par une personne habilitée à cet effet par le client, faire l'objet (iv) d'une production par le client d'une documentation qui soit satisfaisante pour les deux parties et (v) de la réalisation préalable par le client de toutes les conditions suspensives et de la constitution des garanties demandées.

OFFRE INDICATIVE DE FINANCEMENT N° 1 PSLA A TAUX FIXE AVEC PHASE DE MOBILISATION CARACTERISTIQUES FINANCIERES DU PRET

- Prêteur : LA BANQUE POSTALE
- Emprunteur : IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT
SIREN N°304 326 895
- Objet : Financement de la construction de 4 logements PSLA "Les Babelottes" situés à Mougon (79) destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre l'Emprunteur et les locataires accédants.
- Nature : Prêt PSLA sur ressources libres, dans le cadre des articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- Montant du prêt : 514 550,81 EUR
- Durée du prêt : 7 ans
- Commission d'engagement : 0,10 % du montant du prêt

Phase de mobilisation

- Durée : Du 07/11/2019 au 15/10/2021, soit 24 mois
- Versement des fonds : Les fonds sont versés au fur et à mesure des besoins de l'emprunteur, le prêteur se réservant la possibilité de demander à tout moment, et dès qu'ils seront disponibles, les justificatifs de toute nature permettant d'identifier les besoins de tirages (appels de fonds dans le cadre de marchés, récépissés de paiement, attestation de l'architecte certifiant de l'état d'avancement des travaux, ...)
Tirage minimum : 15 000,00 EUR
- Taux d'intérêt annuel : EONIA post-fixé + 0,82 %
- Base de calcul : Nombre exact de jours d'utilisation des fonds sur la base d'une année de 360 jours.
- Paiement des intérêts : Mensuel
- Remboursement anticipé : Pas de remboursement anticipé durant la phase de mobilisation.
- Commission de non utilisation : 0,15 %

Tranche obligatoire à Taux Fixe du 15/10/2021 au 15/10/2026

- Montant : La tranche est mise en place par arbitrage automatique le 15/10/2021 dans la limite du montant du prêt, sauf dans le(s) cas suivant(s) :
 - L'emprunteur a renoncé expressément avant le 15/10/2021 en tout ou partie à la mise en place par arbitrage automatique. Dans l'hypothèse où des fonds ont été versés pendant la Phase de mobilisation, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours constaté à la fin de la Phase de mobilisation.
 - Ajustement du montant par le Prêteur aux besoins réels de l'Emprunteur à la suite d'une demande de production de justificatifs. A défaut d'arbitrage automatique, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours en phase de mobilisation constaté à la fin de la Phase de mobilisation.

A défaut d'arbitrage automatique, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours en phase de mobilisation constaté à la fin de la Phase de mobilisation.
- Durée : Du 15/10/2021 au 15/10/2026, soit 5 ans
- Taux d'intérêt annuel : Taux fixe de 0,61 %
- Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur une année de 360 jours
- Périodicité des échéances d'intérêts : Trimestrielle
- Amortissement : In fine
- Remboursement anticipé : Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s) (une copie de l'acte de vente devra être produite).
Dans tous les autres cas, le client devra régler une indemnité actuarielle.
Préavis : 35 jours calendaires.
- Devise : EUR (Euro)
- Signature du contrat : Le contrat doit être retourné signé par l'Emprunteur au plus tard le 30 octobre 2019
- Garantie / Sûreté : Caution avec renonciation au bénéfice de discussion de la Collectivité Locale à hauteur de
 - 100 % du capital emprunté
- Conditions suspensives à la mise en place : Recueil de l'ensemble des pièces client en annexe
Recueil de l'ensemble des pièces garantie en annexe

TABLEAU D'AMORTISSEMENT INDICATIF

Montant du prêt	: 514 550,81 EUR	Durée du prêt	: 6 ans et 11 mois
		Date de versement	: 15/10/2021

TRANCHE OBLIGATOIRE À TAUX FIXE DU 15/10/2021 AU 15/10/2026

Périodicité : Trimestrielle
 Mode d'amortissement : In fine
 Taux d'intérêt annuel : Taux fixe de 0,61 %
 Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours

Rang	Date	Capital restant dû avant échéance en EUR	Amortissement en EUR	Intérêts en EUR	Montant dû en EUR
1	15/01/2022	514 550,81	0,00	784,69	784,69
2	15/04/2022	514 550,81	0,00	784,69	784,69
3	15/07/2022	514 550,81	0,00	784,69	784,69
4	15/10/2022	514 550,81	0,00	784,69	784,69
5	15/01/2023	514 550,81	0,00	784,69	784,69
6	15/04/2023	514 550,81	0,00	784,69	784,69
7	15/07/2023	514 550,81	0,00	784,69	784,69
8	15/10/2023	514 550,81	0,00	784,69	784,69
9	15/01/2024	514 550,81	0,00	784,69	784,69
10	15/04/2024	514 550,81	0,00	784,69	784,69
11	15/07/2024	514 550,81	0,00	784,69	784,69
12	15/10/2024	514 550,81	0,00	784,69	784,69
13	15/01/2025	514 550,81	0,00	784,69	784,69
14	15/04/2025	514 550,81	0,00	784,69	784,69
15	15/07/2025	514 550,81	0,00	784,69	784,69
16	15/10/2025	514 550,81	0,00	784,69	784,69
17	15/01/2026	514 550,81	0,00	784,69	784,69
18	15/04/2026	514 550,81	0,00	784,69	784,69
19	15/07/2026	514 550,81	0,00	784,69	784,69
20	15/10/2026	514 550,81	514 550,81	784,69	515 335,50

TOTAL	514 550,81	15 693,80	530 244,61
--------------	-------------------	------------------	-------------------

Le tableau d'amortissement ci-dessus résulte d'une simulation, il est fourni à titre indicatif et sans engagement.

ANNEXE

LISTE DES PIÈCES A FOURNIR EN CAS DE CONTRACTUALISATION

En cas d'accord définitif entre La Banque Postale et IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT sur le financement envisagé dans les présentes, vous trouverez ci-dessous la liste des pièces à nous fournir au plus tard à la date limite de retour du contrat.

- La convention signée entre l'Etat et l'emprunteur en application de l'article R.331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois mois avant la signature ;
- Un Relevé d'Identité Bancaire du compte bancaire de l'Emprunteur ouvert dans les livres de La Banque Postale ;
- Un exemplaire des conditions particulières dûment paraphées, datées et signées par un représentant qualifié et légalement habilité de l'Emprunteur ;
- Une autorisation de prélèvement SEPA dûment signée ;
- Une copie certifiée conforme des derniers statuts ;
- Une copie certifiée conforme de la délibération autorisant le recours au présent prêt, sauf si cela résulte de dispositions statutaires ;
- Une copie certifiée conforme de la délibération ayant nommé le signataire du contrat ou l'ayant renouvelé dans ses fonctions, sauf si cela résulte de dispositions statutaires ;
- Une copie certifiée conforme et à jour, le cas échéant, de la délégation de compétence et de la délégation de signature établissant les pouvoirs du signataire du contrat transmise au contrôle de légalité ou tout autre document pouvant ou devant être remis dans le cadre du contrat ainsi que les spécimens de signature de ces personnes ;
- La décision de réservation d'agrément ou d'agrément définitif relative à l'opération objet du présent prêt émanant du représentant de l'Etat ou de toute entité délégataire conformément à la réglementation ;
- Une attestation de la Société de Garantie de l'Accession HLM indiquant que l'emprunteur bénéficie bien de la garantie prévue à l'article L.453-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Liste des pièces relatives aux garanties à nous fournir au plus tard 6 mois après la date d'émission du contrat, en complément des pièces ci-dessus.

Caution avec renonciation au bénéfice de discussion

- Une copie de la délibération exécutoire de garantie d'emprunt de l'organe compétent de la Caution
- Une copie des délégations de signature établissant les pouvoirs des signataires de(s) la Caution(s)

Ces pièces devront être envoyées à l'adresse suivante :

La Banque Postale, CP X 215, 115, rue de Sèvres, 75275 Paris Cedex 6

ANNEXE

MODELE DE DELIBERATION DE GARANTIE D'EMPRUNT

L'an [●], le [●], à [●] heures

Le (La) [désignation de l'organe délibérant], légalement convoqué(e), s'est assemblé(e) au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de
M. (Mme) [●]

ÉTAIENT PRÉSENTS : [●]

EXCUSÉS : [●]

Le quorum étant atteint, le (la) [désignation de l'organe délibérant] peut délibérer.

M. (Mme) [●] est élu(e) secrétaire de séance.

Considérant l'Offre de financement d'un montant de 514 550,81 €, émise par La Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de Financement de la construction de 4 logements PSLA "Les Babelottes" situés à Mougou (79), pour laquelle de la Collectivité Locale (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

VU [pour les Communes] les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Départements] les articles L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Régions] les articles L 4253-1 et L 4253-2 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Communautés de Communes] l'article L 5111-4 et les articles L 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales;
ou [pour les Communautés Urbaines] l'article L 5111-4 et les articles L 5215-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Communautés d'Agglomération] l'article L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
ou [pour les Etablissements Publics Locaux] l'article L 5111-4 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Métropoles hors Métropole de Lyon] l'article L 5111-4 et les articles L 5217-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales
ou [pour la Métropole de Lyon] les articles L 3611-3, L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article 2298 du Code civil ;

VU l'offre de Financement de La Banque Postale (annexée à la présente délibération)

DECIDE :

ARTICLE 1er : Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat à venir entre l'emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : Déclaration du Garant

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

ARTICLE 3 : Mise en garde

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

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

ARTICLE 4 : Appel de la Garantie

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

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

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

ARTICLE 5 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

ARTICLE 6 : Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 [pour les Communes] L.3131-1 [pour les Départements], L.4141-1 [pour les Régions], L.5211-3 [pour les Communautés de Communes, Communautés Urbaines, Communautés d'Agglomération, Etablissements publics locaux, Métropoles, Métropole de Lyon] et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Publié le :

Transmis à la (sous)-préfecture le :

ou Certifié exécutoire le :

ou

Reçu à la (sous)-préfecture le (+ tampon) :