

*Applicables au financement d'une opération immobilière dans le cadre d'une convention de compte courant Promotion Immobilière*

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions qui suivent s'appliquent à l'ensemble des concours consentis par la CAISSE D'ÉPARGNE pour le financement d'une opération immobilière définie et fonctionnant dans le cadre d'une Convention de Compte Courant. Elles concernent les modalités d'intervention de la CAISSE D'ÉPARGNE.

Les Conditions Particulières des concours financiers accordés par la CAISSE D'ÉPARGNE seront constatées aux termes d'un ou plusieurs contrats particuliers qui se référeront aux présentes Conditions Générales.

Dans les présentes, le terme la "CAISSE D'ÉPARGNE" désigne la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE RHÔNE ALPES, le terme "L'EMPRUNTEUR" désigne le bénéficiaire de la Convention de Compte Courant, d'une ou plusieurs ouvertures de crédit, même en cas de pluralité de personnes et le terme la "CAUTION" désigne le(s) garant(s) de "L'EMPRUNTEUR", même en cas de pluralité de personnes.

Les Conditions Particulières prévaudront sur les Conditions Générales dès qu'elles traiteront de la même matière, il en sera de même sur les conditions résultant de la Convention de Compte courant.

**ARTICLE 2 - CENTRALISATION FINANCIÈRE**

Pour permettre à la CAISSE D'ÉPARGNE le contrôle du déroulement financier de l'opération immobilière que l'EMPRUNTEUR réalise, celui-ci s'oblige à centraliser au compte courant ouvert dans les livres de la CAISSE D'ÉPARGNE tous les mouvements de fonds relatifs à cette opération.

En conséquence, le compte devra enregistrer, au crédit, notamment les versements des associés en capital ou en compte courant, les prêts ou avances quelconques, les subventions et le produit des ventes sous quelque forme qu'elles interviennent, vente directe ou cession de parts, et au débit tous les paiements en règlement des dépenses afférentes à la réalisation de l'opération. Ces paiements seront effectués par la CAISSE D'ÉPARGNE, sur instructions de l'EMPRUNTEUR et au vu de justificatifs.

Au cas où l'EMPRUNTEUR aurait, avant l'octroi du concours de la CAISSE D'ÉPARGNE, ouvert un ou plusieurs comptes dans toute autre Banque ou Établissement financier, il s'engage à les clôturer et à virer le solde créditeur éventuel à la CAISSE D'ÉPARGNE.

**ARTICLE 3 - EMPLOI DES FONDS PAR L'EMPRUNTEUR**

Le crédit consenti par la CAISSE D'ÉPARGNE à l'EMPRUNTEUR ne pourra être utilisé qu'au paiement des dépenses afférentes au programme immobilier réalisé par l'EMPRUNTEUR et, en cas de division du programme en tranches, au paiement des seules dépenses de la tranche ayant fait l'objet d'un accord de financement de la CAISSE D'ÉPARGNE.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à justifier, avant demande d'emploi

des fonds, ou avant émission de chèques s'il détient un carnet de chèques, de leur affectation à la réalisation de l'opération, en fournissant tous justificatifs et notamment :

- l'intégralité des marchés et contrats ayant servi de base à la détermination du prix de revient de l'opération, lesquels devront avoir reçu l'agrément préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE et ne pourront en aucun cas subir de modification sans que l'EMPRUNTEUR y ait été autorisé spécialement et par écrit par la CAISSE D'ÉPARGNE;
- les situations détaillées, vérifiées et visées par l'Architecte ou par le Bureau d'Études Techniques, notes de frais, notes d'honoraires, etc. Au cas où l'EMPRUNTEUR détient un carnet de chèques, il devra remettre mensuellement à la CAISSE D'ÉPARGNE un état récapitulatif des paiements effectués au cours du mois écoulé, accompagné des justificatifs (factures, mémoires, notes d'honoraires, etc.) visés par l'architecte;
- à la première requête de la CAISSE D'ÉPARGNE, un état des travaux effectivement payés aux entrepreneurs, émargé par ceux-ci.

A défaut de la production de ces pièces, la CAISSE D'ÉPARGNE refusera sans préavis d'effectuer les paiements jusqu'à ce que satisfaction lui soit donnée.

**ARTICLE 4 - VERSEMENT DES FONDS À L'EMPRUNTEUR**

Il est expressément convenu que les fonds ne pourront être débloqués en totalité ou par fractions que s'il a été justifié à la CAISSE D'ÉPARGNE que :

- les garanties prises en vertu de l'acte, sont valablement constituées et viennent bien au rang et de la manière convenue;
- les biens assurables donnés en garantie, sont correctement assurés contre l'I.A.R.D.;
- l'EMPRUNTEUR a intégralement investi l'autofinancement qu'il s'est engagé à effectuer.

En cas de crédit affecté au financement de travaux, la CAISSE D'ÉPARGNE se réserve la faculté de vérifier, pour la sauvegarde de ses intérêts sans encourir aucune responsabilité vis-à-vis de quiconque, que le montant des fonds versés ou à verser, correspond bien à l'état d'avancement des travaux, cette vérification pouvant s'effectuer notamment :

- au vu des marchés de travaux, situation de travaux, et autres pièces d'usage, certifiées par l'architecte chargé de la surveillance des travaux;
- par la surveillance sur place de la marche des travaux;
- par la justification de la conformité des documents fournis, les représentants de la CAISSE D'ÉPARGNE ayant le droit de pénétrer dans les chantiers à tout moment;
- par déplacement d'un expert au frais de l'EMPRUNTEUR, si éventuellement la CAISSE D'ÉPARGNE le désire.

Sous les réserves qui précèdent, la CAISSE D'ÉPARGNE versera par le moyen de son choix, les fonds aux créanciers de l'EMPRUNTEUR (entreprises, prestataires de service, ...) sur les instructions de ce dernier, sauf dans le cas où

l'EMPRUNTEUR détient un carnet de chèques, mais la CAISSE D'ÉPARGNE se réserve le droit de surveiller l'emploi de ces fonds.

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE L'EMPRUNTEUR À NE PROCÉDER À AUCUN RETRAIT DE FONDS**

Les sommes versées au compte courant de l'EMPRUNTEUR, conformément à l'obligation qui lui en est faite aux termes des présentes, sont destinées à procurer à la CAISSE D'ÉPARGNE la couverture des engagements contractés par elle et à servir au règlement des dépenses de l'opération financée.

En conséquence, aucun retrait de fonds ne pourra intervenir, sauf accord exprès et préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE, qu'il s'agisse des sommes versées au titre d'avances ou des produits des ventes, jusqu'à l'expiration de tous les engagements de la CAISSE D'ÉPARGNE et remboursement définitif de toutes sommes que l'EMPRUNTEUR pourrait lui devoir.

## **ARTICLE 6 - CONDITIONS FINANCIÈRES**

Le crédit donnera lieu à la perception des commissions et intérêts suivants, dont les taux et assiettes de perception seront fixés aux Conditions Particulières de(s) ouverture(s) de crédit(s) attachées aux présentes.

### **6.1 - Commission d'engagement**

La commission d'engagement est payable d'avance, - pour la première fois, à la date de signature du contrat par l'EMPRUNTEUR; elle est calculée prorata temporis sur la base d'un nombre exact de jours courant entre la date de signature du contrat par l'EMPRUNTEUR et le dernier jour du trimestre civil en cours (Calendaire/Calendaire) en appliquant le taux de la commission d'engagement au montant du crédit défini aux Conditions Particulières.

- ensuite, elle est exigible le premier jour ouvré de chaque trimestre civil et calculée en appliquant le taux de commission d'engagement au montant de l'autorisation du crédit observé le dernier jour du trimestre civil précédant la date d'exigibilité sur la base du nombre exacts de jours du trimestre.

En cas de réduction ou d'annulation de l'autorisation de crédit intervenant au cours du trimestre, la commission d'engagement perçue d'avance reste acquise à la CAISSE D'ÉPARGNE.

La perception de cette commission n'empêchera nullement le jeu des clauses d'exigibilité anticipée prévues aux présentes.

### **6.2 - Intérêts débiteurs**

Les intérêts débiteurs seront payables trimestriellement à terme échu et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil. La dernière date d'exigibilité est celle fixée par la durée du crédit définie aux Conditions Particulières ou la date de remboursement anticipé ou la date d'exigibilité anticipée du crédit.

Le calcul des intérêts est effectué chaque jour en appliquant à l'encours du crédit le taux d'intérêt défini aux Conditions Particulières.

### **6.3 - Modification ou disparition du Taux ou de l'Indice de référence**

En cas de modification de la composition et/ou de la définition de l'indice auquel il est fait référence dans le présent contrat, de même qu'en cas de disparition de l'indice et de substitution d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, par suite notamment du passage à la monnaie unique européenne, l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit, la marge indiquée au contrat (Conditions Particulières) restant identique.

En cas de disparition ou de modification de l'indice de référence sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, la CAISSE D'ÉPARGNE proposera un nouvel indice de référence à l'EMPRUNTEUR, le montant des intérêts étant calculé sur la base de ce nouvel indice majoré de la marge prévue initialement.

En cas de refus par l'EMPRUNTEUR de l'application du nouvel indice de référence et ce, dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la notification de la proposition faite par la CAISSE D'ÉPARGNE, l'EMPRUNTEUR devra rembourser le capital restant dû du crédit, majoré des intérêts courus entre la date de paiement de la dernière échéance acquittée et la date de remboursement anticipé, calculés sur la base du taux appliqué à la dernière échéance précédant la disparition ou la modification de l'indice de référence et ce, dans les conditions de remboursement anticipé fixées au contrat, notamment pour ce qui concerne l'indemnité de remboursement anticipé.

L'absence de réponse de l'EMPRUNTEUR dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la notification faite par la CAISSE D'ÉPARGNE de la proposition d'un nouvel indice de référence, vaudra acceptation par l'EMPRUNTEUR du nouvel indice de remplacement proposé. Le nouvel indice de référence sera substitué, pour le calcul des intérêts dus, à compter de la première échéance suivant la disparition de l'indice conventionnel initial.

### **6.4 - Modalités de paiement des intérêts et de remboursement des fonds**

Les frais de dossier, la commission d'engagement, les intérêts débiteurs et plus généralement toutes sommes dues au titre des présentes sont payés par l'EMPRUNTEUR à leur date d'exigibilité, sauf indication contraire précisée aux Conditions Particulières.

Les commissions, intérêts, primes d'assurance et taxes y afférentes, seront portés au débit du compte de l'EMPRUNTEUR sur les livres de la CAISSE D'ÉPARGNE, et porteront eux-mêmes intérêts au même taux, étant précisé que si ce compte ne présentait pas un solde suffisant, le montant à couvrir devrait faire l'objet de la part de l'EMPRUNTEUR, d'une remise immédiate d'égal montant.

### **6.5 - Dépassement du crédit autorisé**

Si, à titre exceptionnel, les sommes mobilisées par la CAISSE D'ÉPARGNE, pour le compte de l'EMPRUNTEUR, viennent à dépasser le montant du crédit autorisé aux Conditions Particulières, celles-ci produiront des intérêts calculés au taux des intérêts débiteurs majoré de la commission

d'engagement, tels que définis aux Conditions Particulières du présent contrat, sans préjudice du droit pour la CAISSE D'ÉPARGNE d'exiger le remboursement des sommes utilisées en dépassement du montant du crédit initialement autorisé.

#### **6.6 - Impôts et taxes**

Les taxes et impôts dont les commissions, intérêts, primes d'assurance sont ou pourraient devenir passibles, sont à la charge de l'EMPRUNTEUR.

### **ARTICLE 7 - DROIT D'INTERVENTION DE LA CAISSE D'ÉPARGNE**

En cas de survenance de l'un ou de l'autre des faits suivants :

- interruption des travaux pendant un délai de deux mois sauf en cas d'intempéries et de force majeure, ou non-exécution des travaux selon le programme et dans les délais prévus,
- le non remboursement d'un crédit à l'échéance ou mise en jeu de la garantie d'achèvement dans l'hypothèse où cette garantie aurait été accordée par la CAISSE D'ÉPARGNE à l'EMPRUNTEUR.

La CAISSE D'ÉPARGNE se réserve le droit de faire poursuivre les travaux nécessaires à l'achèvement du programme, directement ou par toute personne ou tout organisme de son choix et de prendre toutes mesures utiles en vue d'assurer l'exécution de ces travaux, ceci pour la sauvegarde des intérêts des acheteurs, des créanciers et de la CAISSE D'ÉPARGNE, aux risques et périls de l'EMPRUNTEUR, sans que celui-ci soit déchargé de sa responsabilité comme maître de l'ouvrage et de la garantie des vices dans les conditions prévues par la loi.

### **ARTICLE 8 - ASSURANCES**

#### **8.1 - Assurance Décès-Invalidité**

L'EMPRUNTEUR s'engage à adhérer si la CAISSE D'ÉPARGNE l'exige à la convention d'assurance-groupe que la CAISSE D'ÉPARGNE a passé avec une compagnie d'assurance, sous réserve de son agrément par cette dernière, et à en payer les primes. L'EMPRUNTEUR recevra une copie de son bulletin d'adhésion à l'assurance et reconnaît avoir reçu la notice précisant les modalités et les conditions de cette garantie et en avoir pris connaissance.

L'EMPRUNTEUR peut, après accord préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE, s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance agréée par la CAISSE D'ÉPARGNE. Dans ce cas, la CAISSE D'ÉPARGNE devra bénéficier d'une délégation dans les droits de l'EMPRUNTEUR.

La CAISSE D'ÉPARGNE ne consent le crédit que sous la condition expresse de l'acceptation formelle du risque par la compagnie d'assurance et de l'agrément par l'EMPRUNTEUR du montant de la prime et de la surprime éventuelle exigée par celle-ci, ainsi que de l'accomplissement de toutes les formalités requises.

Cette assurance devra être régularisée sous l'une des deux formes prévues ci-dessus, dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte à peine d'exigibilité immédiate des sommes prêtées, en principal, intérêts, frais et accessoires.

#### **8.2 - Assurance I.A.R.D.**

L'EMPRUNTEUR devra souscrire les assurances qui lui seront demandées par la CAISSE D'ÉPARGNE.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à maintenir et à renouveler ces assurances tant que durera le concours de la CAISSE D'ÉPARGNE et à en payer les primes et cotisations, comme aussi à souscrire tous avenants de renonciation par les compagnies intéressées au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE, et à justifier du tout, à première réquisition de la CAISSE D'ÉPARGNE.

Faute d'exécution de ces engagements, la CAISSE D'ÉPARGNE aura toujours la possibilité de conclure elle-même les assurances qu'elle jugera utiles, aux frais de l'EMPRUNTEUR et à ses risques et périls.

Notification avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite si bon semble à la CAISSE D'ÉPARGNE ou par le notaire chargé de la régularisation des garanties, selon les cas, à la compagnie d'assurance auprès de laquelle aura été souscrite la police "I.A.R.D." pour assurer à la CAISSE D'ÉPARGNE, en cas de sinistre, le bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

#### **8.3 - Assurance DOMMAGE-OUVRAGE**

L'EMPRUNTEUR s'engage à justifier auprès de la CAISSE D'ÉPARGNE, de la souscription, si l'opération financée entre dans le champ d'application des articles L 111-13 et L 111-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'une assurance de dommage prévue sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, ainsi que l'assurance responsabilité prévue par l'article L 242-1 du Code des Assurances, et ceci, avant l'ouverture du chantier.

L'EMPRUNTEUR s'engage également à acquitter la totalité de la prime correspondante à ces contrats et prend l'engagement d'en justifier à première demande de la CAISSE D'ÉPARGNE.

#### **8.4 - Assurance TRAVAUX**

L'EMPRUNTEUR s'oblige à exiger de l'architecte, des entrepreneurs, et des autres techniciens qui participeront aux travaux objet du financement de la CAISSE D'ÉPARGNE, qu'ils soient assurés pour leurs responsabilités définies par les articles 1792 et suivants du Code Civil. Il s'oblige à souscrire en son nom une assurance "RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE" ainsi que toutes assurances obligatoires résultant de l'application de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

### **ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**

L'EMPRUNTEUR aura la faculté de rembourser le crédit soit en totalité, soit partiellement et sans préavis. Aucune indemnité ne sera exigée par la CAISSE D'ÉPARGNE à cette occasion.

### **ARTICLE 10 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE - CLÔTURE ANTICIPÉE DU COMPTE COURANT**

Indépendamment des cas prévus par la loi, la survenance de l'un ou l'autre des cas énumérés ci-après entraînera, si bon semble à la CAISSE D'ÉPARGNE, révocation du ou des crédits et autres engagements contractés par la CAISSE D'ÉPARGNE,

clôture anticipée du compte courant et exigibilité immédiate de son solde, sans qu'il soit besoin pour la CAISSE D'ÉPARGNE de remplir aucune formalité judiciaire ou de faire prononcer en justice la déchéance du terme :

**10.1** - Au cas où, pour un motif quelconque, le solde débiteur du compte courant viendrait à dépasser le montant du ou des crédits autorisés, et notamment en cas d'utilisation d'un découvert au-delà du montant autorisé par la CAISSE D'ÉPARGNE ou au-delà de la date convenue avec la CAISSE D'ÉPARGNE, à défaut de couverture immédiate d'une seule trimestrialité de commissions ou d'intérêts ou d'une seule avance faite par la CAISSE D'ÉPARGNE pour la conservation de sa créance ou de sa garantie et dont le montant n'aurait pu être porté au compte par suite d'insuffisance de son solde.

**10.2** - Si la CAISSE D'ÉPARGNE s'est constituée caution solidaire de l'EMPRUNTEUR en faveur de tiers, en cas de mise en jeu de la caution de la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.3** - Si la CAISSE D'ÉPARGNE a délivré les garanties d'achèvement ou de remboursement définies par les différents textes applicables aux opérations de construction ou de lotissement, en cas de mise en jeu de ces garanties bancaires.

**10.4** - A défaut d'exécution par l'EMPRUNTEUR d'une seule des dispositions stipulées aux présentes, notamment si les prix de vente n'étaient pas versés en totalité aux caisses de la CAISSE D'ÉPARGNE, ou si les assurances mentionnées ci-avant n'étaient pas maintenues pendant toute la durée du concours de la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.5** - En cas d'inexactitude des renseignements fournis par l'EMPRUNTEUR à la CAISSE D'ÉPARGNE, ou d'une seule des déclarations faites aux présentes notamment au sujet de la situation hypothécaire, à moins que les difficultés pouvant résulter d'une situation non conforme à celle demandée par la CAISSE D'ÉPARGNE, n'aient été levées.

**10.6** - En cas de disparition, totale ou partielle, ou de diminution des garanties personnelles ou réelles consenties à la CAISSE D'ÉPARGNE et si les sûretés conférées à la CAISSE D'ÉPARGNE ne viennent pas au rang convenu; en outre, s'il y a lieu, en cas de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaires des cautions engagées vis-à-vis de la CAISSE D'ÉPARGNE, ou de l'une d'entre elles, ou (si l'EMPRUNTEUR est une Société) des associés solidairement ou indéfiniment responsables, ou de l'un d'entre eux, en cas de saisie de leurs biens et en cas de poursuites judiciaires à leur encontre pour insolvabilité.

**10.7** - En cas de réalisation d'un programme devant bénéficier des prêts de l'État au titre de l'aide au logement, si le prêt n'était pas obtenu ou s'il était résilié.

**10.8** - A défaut de paiement des impôts et taxes dont sont ou pourront être passibles le ou les crédits consentis par la CAISSE D'ÉPARGNE, ainsi que toutes sommes dues à la CAISSE D'ÉPARGNE tant en principal qu'en intérêts, pénalités, indemnités et autres accessoires.

**10.9** - Au cas où la couverture financière des avances de la

CAISSE D'ÉPARGNE ne serait plus assurée dans les proportions sur la base desquelles la CAISSE D'ÉPARGNE a donné ou maintenu son accord de financement, notamment en cas de diminution de la marge prévisionnelle ou de l'autofinancement ou en cas de déficit.

**10.10** - A défaut de paiement des contributions, taxes et prestations sociales ou autres, dues par l'EMPRUNTEUR.

**10.11** - En cas de mutation de propriété entre vifs de quelque façon que ce soit sauf accord exprès et préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE, d'expropriation totale ou partielle, de division, de mise en société, en location ou en gérance, de changement de nature ou de destination, de dégradation ou de dépréciation de tout ou partie des biens et droits affectés en garantie au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE, en cas de saisie ou d'inscription judiciaire ou légale sur les mêmes biens.

En cas de financement d'un programme immobilier, n'entraînent pas la clôture anticipée du compte courant, les ventes correspondant à la commercialisation normale du programme, objet du ou des crédits, sous réserve que le produit des ventes soit versé à la CAISSE D'ÉPARGNE dans les conditions prévues au contrat et soit affecté au remboursement du crédit à due concurrence, sauf réutilisation dans les conditions convenues avec la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.12** - Si le ou les crédits consentis par la CAISSE D'ÉPARGNE sont affectés au financement d'un programme immobilier, en cas d'interruption, même partielle, pendant deux mois des travaux faisant l'objet du ou des crédits, sauf en cas d'intempérie et de force majeure dûment constatées ou d'exercice par la CAISSE D'ÉPARGNE de son droit d'intervention.

**10.13** - S'il est pris, sur les biens et droits affectés en garantie ou sur les immeubles objets du financement de la CAISSE D'ÉPARGNE, une sûreté réelle (privilege, hypothèque, nantissement,...) sauf en garantie des prêts spéciaux bénéficiant de l'aide de l'État au logement; et sauf en garantie des crédits acquéreurs consentis par tous établissements prêteurs.

**10.14** - Si les revenus desdits biens et droits étaient cédés ou gagés au profit de tiers.

**10.15** - En cas de financement d'un programme immobilier nécessitant une autorisation de construire ou de lotir, si cette autorisation était caduque, contestée ou annulée.

**10.16** - Si la CAISSE D'ÉPARGNE venait à constater que les fonds provenant du ou des crédits ont reçu une autre destination que celle convenue avec la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.17** - Dans le cas d'exclusion par la BANQUE DE FRANCE de la signature de l'EMPRUNTEUR.

**10.18** - Si le ou les crédits de la CAISSE D'ÉPARGNE sont affectés au financement d'un programme immobilier, en cas de modifications apportées sans l'accord préalable et écrit de la CAISSE D'ÉPARGNE aux contrats et marchés d'origine, notamment en cas de changement de mandataire gestionnaire, d'entreprise, d'architecte.

**10.19** - En cas de cessation d'exploitation par l'EMPRUNTEUR. En cas de décès, d'incapacité ou de déclaration d'absence, si l'EMPRUNTEUR est une personne physique. En cas de fusion, scission ou dissolution si l'EMPRUNTEUR est une personne morale.

**10.20** - Lorsque l'EMPRUNTEUR est une Société, en cas de modifications apportées aux statuts de la Société, cessions de parts ou d'actions, modifications de la répartition actuelle du capital, changement de dirigeants (Gérant, Administrateur, Président ou Directeur Général, selon le cas), le tout sauf accord exprès et préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.21** - En cas de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l'encontre de l'EMPRUNTEUR, et d'une manière générale, en cas d'empêchements quelconque sur le compte de l'EMPRUNTEUR.

**10.22** - En cas de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaires de l'EMPRUNTEUR.

**10.23** - Éventuellement, en cas de non souscription, non réalisation, annulation ou résiliation pour quelque cause que ce soit de l'assurance décès exigée par la CAISSE D'ÉPARGNE.

**10.24** - En cas de violation ou d'inexécution de l'une quelconque des dispositions figurant aux présentes et aux conventions sous seing privé s'y référant, et dans tous les cas prévus par la loi, notamment, par les articles 1188 et 2131 du Code Civil.

**10.25** - Au cas où l'EMPRUNTEUR ne remettrait pas à la CAISSE D'ÉPARGNE, dès leur établissement, aux dates et dans les termes tant légaux que statutaires, les copies certifiées conformes de ses bilans annuels, comptes de résultat et documents annexes, ainsi que les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et extraordinaires.

En cas d'exigibilité anticipée pour les causes ci-dessus, la CAISSE D'ÉPARGNE aura droit à une indemnité fixée à trois pour cent (3 %) des sommes exigibles majorée de tous impôts, droits et taxes dont cette indemnité est ou pourrait devenir passible.

#### **ARTICLE 11 - INCIDENTS DE PAIEMENT - INTÉRÊTS DE RETARD - INDEMNITÉS POUR ORDRES**

Toutes sommes exigibles en principal, intérêts, frais et autres accessoires de toute nature, de même que toutes les sommes que la CAISSE D'ÉPARGNE pourra être amenée à avancer pour le recouvrement de sa créance, la conservation de son gage ou toute autre cause, en vertu des présentes, seront de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, productives d'intérêts au taux du crédit, augmenté de la commission d'engagement, le tout majoré de trois points, à compter du jour de leur exigibilité, même si la CAISSE D'ÉPARGNE n'exige pas immédiatement le remboursement des sommes dues.

Sauf en cas de déchéance du terme où ils sont immédiatement exigibles, les intérêts de retard calculés sont appelés lors de la plus proche échéance suivante.

Ces intérêts ainsi que l'indemnité pour ordre, prévus ci-après, seront majorés de tous impôts, droits et taxes dont ils sont ou pourraient devenir passibles.

En cas de non-paiement, ces intérêts porteraient eux-mêmes intérêts au même taux.

Au cas où, pour un motif quelconque, la CAISSE D'ÉPARGNE serait obligée de produire à un ou plusieurs ordres, elle aurait droit à une indemnité forfaitaire de trois pour cent (3 %) du montant de sa créance pour chaque ordre.

D'autre part, il est expressément convenu que, dans le cas de réalisation forcée du gage, tous accessoires quelconques, tels que : intérêts de retard, avances, indemnités diverses, et d'une manière générale, toutes sommes dues à la CAISSE D'ÉPARGNE et qui ne seraient pas garanties, seront prélevés sur les versements déjà effectués par l'EMPRUNTEUR en amortissement de sa dette; en conséquence, ces versements seront employés de préférence à l'apurement des sommes ainsi dues à la CAISSE D'ÉPARGNE jusqu'à leur règlement définitif, le solde devant, s'il y a lieu, venir en amortissement du principal de la créance.

#### **ARTICLE 12 - COMMUNICATIONS À FAIRE À LA CAISSE D'ÉPARGNE ET OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR**

Sous peine d'exigibilité immédiate de la créance et au risque d'encourir l'indemnité fixée ci-dessus l'EMPRUNTEUR s'oblige par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé à la CAISSE D'ÉPARGNE dans un délai de quinze jours à compter de la survenance des faits ou sur simple demande de la CAISSE D'ÉPARGNE à :

- fournir à la CAISSE D'ÉPARGNE tous renseignements et justifications qu'elle exigerait sur ses situations, obligation administrative, juridique et financière,
- lui donner toute information sur la commercialisation de l'ensemble immobilier tout en lui laissant, et à tout moment, le libre accès,
- l'informer de toute modification ou interruption de travaux, carence, sinistres, cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaire de l'un de ses co-contractants,
- l'informer de tous faits susceptibles d'affecter la valeur de son patrimoine ou d'augmenter le volume de ses engagements, de toutes aliénations pour cause d'utilité publique ainsi que des saisies.

D'une manière générale l'informer de tous éléments de quelque nature que ce soit visant à modifier la réalisation de l'ensemble immobilier.

Dans tous les cas, si par suite de l'omission des déclarations ci-dessus prévues, certaines procédures devaient être recommencées, les frais incomberaient à l'EMPRUNTEUR qui aurait, en outre, à indemniser la CAISSE D'ÉPARGNE des dommages intérêts auxquels elle pourrait être condamnée à raison des procédures ainsi irrégulièrement engagées par la faute de l'EMPRUNTEUR.

L'EMPRUNTEUR s'interdit en outre, sans l'accord exprès et préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE de mettre un lot à disposition d'un acquéreur avant que ce dernier ait versé intégralement le prix prévu au contrat d'acquisition.

### **ARTICLE 13 - PREUVE DES OPÉRATIONS**

La créance de la CAISSE D'ÉPARGNE sera suffisamment justifiée par la production des extraits des comptes ouverts sur ses livres à l'exclusion de toutes autres pièces.

### **ARTICLE 14 - OBLIGATIONS EN CAS DE VENTE DES LOTS ET DISPOSITIONS À INTÉGRER DANS LES ACTES DE VENTE PAR LE NOTAIRE CHARGÉ DU PROGRAMME IMMOBILIER**

L'EMPRUNTEUR s'engage à informer son notaire de l'obligation d'intégrer dans chaque acte de vente les dispositions ci-après :

- l'acte de vente devra être signé en la forme authentique,
- dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué en totalité à la CAISSE D'ÉPARGNE sauf stipulation contraire. En conséquence, l'EMPRUNTEUR devra donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à due concurrence à la CAISSE D'ÉPARGNE le prix dont le paiement aura été constaté dans sa comptabilité. S'il s'agit de la totalité du prix, le notaire pourra prélever les sommes éventuellement nécessaires aux frais de mainlevée, mais aucune fraction quelconque du prix de vente ne devra être versée à l'EMPRUNTEUR.

Aucun acte de vente ne pourra être reçu par le notaire avec mention d'un paiement hors la vue sauf après vérification par le notaire que ce paiement est intervenu à la CAISSE D'ÉPARGNE. La créance de l'EMPRUNTEUR à l'égard des acquéreurs devra être nantie par l'EMPRUNTEUR au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE, aux termes du contrat de vente; en conséquence, la copie exécutoire de chaque acte de vente revenant à l'EMPRUNTEUR ainsi qu'éventuellement le bordereau d'inscription du privilège de vendeur, constituant le titre de propriété de la créance nantie, devront être conservés par le notaire agissant en qualité de tiers détenteur. Il est toutefois précisé que les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas si la CAISSE D'ÉPARGNE bénéficie d'une garantie hypothécaire sur les biens vendus.

En cas de vente en l'état futur d'achèvement, l'EMPRUNTEUR devra réserver dans le contrat de vente le privilège de vendeur et le bénéfice de l'action résolutoire pour garantir tous les paiements à la charge de l'acquéreur, et s'interdit de renoncer au profit de quiconque aux privilèges et action dont s'agit sans le consentement exprès et préalable de la CAISSE D'ÉPARGNE.

Il est ici convenu que dans le cas où un crédit serait consenti à l'acquéreur pour réaliser l'acquisition de son lot, l'EMPRUNTEUR pourra renoncer à l'action résolutoire et céder l'antériorité du rang de son privilège au profit de la banque accordant le crédit acquéreur, à la condition que l'acquéreur ait préalablement versé au notaire la totalité de son apport personnel.

L'EMPRUNTEUR ne pourra consentir aucune facilité de paiement aux acquéreurs sans l'accord formel de la CAISSE D'ÉPARGNE.

Les dispositions du présent article resteront en vigueur jusqu'à la date de remboursement intégral de tous les concours consentis par la CAISSE D'ÉPARGNE.

La mainlevée et le remboursement définitif seront constatés aux termes d'un engagement spécial et écrit de la CAISSE

D'ÉPARGNE, déchargeant expressément le notaire de l'obligation de respecter les présentes dispositions.

Les prix stipulés dans les actes de vente devront être préalablement agréés par la CAISSE D'ÉPARGNE.

### **ARTICLE 15 - ENGAGEMENTS DE CESSIION D'ANTÉRIORITÉ ET DE MAINLEVÉE**

Les engagements de cession d'antériorité et de mainlevée pris par la CAISSE D'ÉPARGNE aux termes du présent article, ne s'appliquent que si la CAISSE D'ÉPARGNE bénéficie d'une garantie hypothécaire inscrite sur l'immeuble objet de l'opération immobilière financée par la CAISSE D'ÉPARGNE.

#### **15.1 - Engagement de cession d'antériorité en faveur des établissements consentant des crédits aux acquéreurs**

La CAISSE D'ÉPARGNE, sous la réserve expresse ci-après stipulée, consent à ce que l'inscription qui sera prise en vertu du contrat, soit primée par les inscriptions à prendre sur les lots vendus en garantie des crédits accordés aux acquéreurs de lots.

Cet engagement de cession d'antériorité est toutefois subordonnée à la réserve expresse que le montant du prix financé par lesdits crédits soit versé au compte de l'EMPRUNTEUR ouvert sur les livres de la CAISSE D'ÉPARGNE et que la partie du prix financée par l'apport personnel exigé de l'acquéreur ait été payée préalablement au déblocage du crédit acquéreur et également versée au compte de l'EMPRUNTEUR sur les livres de la CAISSE D'ÉPARGNE.

Si le crédit est réalisé en plusieurs versements, l'engagement de cession d'antériorité prendra effet dès le premier versement, à concurrence des réalisations.

Sous la réserve exprès ci-dessus exprimée, la CAISSE D'ÉPARGNE :

- consent toute antériorité au profit des établissements susmentionnés, et par suite, que ces établissements soient colloqués avant la CAISSE D'ÉPARGNE, pour raison du montant desdits crédits avec tous accessoires, dans tous ordres qui auraient pour objet la distribution du prix des biens et droits immobiliers hypothéqués et de l'indemnité d'assurance en cas de sinistre I.A.R.D.,

- s'oblige à signer, à première réquisition, un acte contenant cession régulière de l'antériorité et s'interdit expressément de consentir toute cession ou subrogation dans le bénéfice de ladite inscription hypothécaire.

#### **15.2 - Engagement de mainlevée en faveur des acquéreurs**

**A - En cas de vente par lots des biens donnés en garantie, il est convenu ce qui suit :**

1) L'EMPRUNTEUR pourra prendre l'engagement pour le compte de la CAISSE D'ÉPARGNE en faveur de tout acquéreur que ladite CAISSE D'ÉPARGNE ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la CAISSE D'ÉPARGNE toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du vendeur.

En cas de défaillance d'un acquéreur, la CAISSE D'ÉPARGNE ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du

prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant, et augmentée de tous intérêts et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tout ordre ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus auxdits acquéreurs défaillants à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à leur encontre, tant par la CAISSE D'ÉPARGNE que par l'EMPRUNTEUR, la CAISSE D'ÉPARGNE ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent, quel que soit le montant de la créance qu'elle pourra produire.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

2) La CAISSE D'ÉPARGNE s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et tous accessoires, aura été payé par l'acquéreur concerné et versé à la CAISSE D'ÉPARGNE dans son intégralité.

3) Paiement des frais de mainlevée :

Il est précisé que les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent qu'au cas où le prix de vente du bien à dégrever est intégralement versé à la CAISSE D'ÉPARGNE.

Pour permettre de faire face aux frais de mainlevée, lesquels seront exclusivement à la charge de l'EMPRUNTEUR, ce dernier et la CAISSE D'ÉPARGNE autorisent le notaire rédacteur de l'acte de vente à prélever sur la partie du prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité la somme nécessaire au paiement desdits frais.

**B - La stipulation pour autrui contenue au paragraphe A qui précède est acceptée par la CAISSE D'ÉPARGNE sous les conditions suivantes :**

Dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la CAISSE D'ÉPARGNE, dans les conditions susindiquées.

En outre, l'EMPRUNTEUR devra donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte de verser à la CAISSE D'ÉPARGNE à due concurrence le prix dont le paiement comptant aura été constaté par sa comptabilité.

Avant la réalisation de toute vente, l'EMPRUNTEUR soumettra à la CAISSE D'ÉPARGNE, un tableau récapitulatif du prix prévisionnel de vente de chacun des lots de la division de l'immeuble donné en garantie. Ce tableau certifié par l'EMPRUNTEUR et approuvé par la CAISSE D'ÉPARGNE, sera remis au notaire rédacteur des actes de vente des lots.

La stipulation contenue au paragraphe A qui précède n'est acceptée par la CAISSE D'ÉPARGNE qu'en faveur des acquéreurs dont le prix d'acquisition total sera au moins égal au montant cumulé du prix prévisionnel des lots par eux acquis.

L'acceptation par les acquéreurs de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur : si l'acquéreur l'exige, cette acceptation sera notifiée à la CAISSE D'ÉPARGNE par simple lettre par les soins du notaire rédacteur de l'acte de vente.

La CAISSE D'ÉPARGNE se réserve de demander la révision du tableau des prix de vente minimum par lot en fonction de

l'évolution du prix de revient et de la couverture financière de l'opération.

Dans ce cas, elle en avisera le notaire et l'EMPRUNTEUR, par lettre, étant précisé que les nouvelles bases de l'engagement de mainlevée de la CAISSE D'ÉPARGNE ne seront applicables qu'aux lots non encore vendus ou réservés avec chèque déposé à la CAISSE D'ÉPARGNE à la date de réception de ladite lettre.

## **ARTICLE 16 - CONDITIONS SPECIALES**

### **16.1 - Libération des lieux en cas de saisie**

Dans le cas où, par suite de l'inexécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions énumérées dans les précédents articles et dans l'acte contenant les Conditions Particulières, la CAISSE D'ÉPARGNE déciderait de poursuivre la réalisation de son gage, l'EMPRUNTEUR devra obtenir la libération complète des biens ayant fait l'objet de l'adjudication sur saisie en ce compris de son mobilier, dès l'adjudication devenue définitive.

### **16.2 - Absence de novation**

Les garanties consenties aux termes de l'acte ne portent préjudice en aucune manière aux droits et actions de la CAISSE D'ÉPARGNE et elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être fournies ou contractées soit par l'EMPRUNTEUR, soit par tous tiers, mais elles s'y ajoutent.

### **16.3 - Impôts - Taxes - Frais - Accessoires**

L'EMPRUNTEUR supportera les impôts, droits et taxes présents et futurs de quelque nature que ce soit qui sont la conséquence du présent acte.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à payer tous les frais afférents au présent acte, notamment ceux exposés pour la constitution, la régularisation et la conservation des garanties, tels que les frais relatifs à l'application de l'article L 313-22 du Code monétaire et financier concernant l'information annuelle des cautions ainsi que ceux qu'entraînera l'exécution du présent acte, tels que les frais relatifs au recouvrement des sommes dues à la CAISSE D'ÉPARGNE. Il en sera de même pour tous les frais afférents à la mainlevée des garanties.

Toute somme devenue exigible et toute avance faite par la CAISSE D'ÉPARGNE au titre du présent article, seront prélevées sur le ou les comptes ouverts dans ses livres par l'EMPRUNTEUR.

### **16.4 - Solidarité et indivisibilité**

Toutes les obligations résultant des présentes et des actes ou contrats attachés à la charge de l'EMPRUNTEUR engagent solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité. En cas de pluralité de personnes, celles-ci se donnent réciproquement tous pouvoirs pour agir l'une au nom de l'autre et faire toutes opérations relatives auxdits crédits.

En outre, la créance susceptible de résulter des présentes est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayant droit de tout débiteur, conformément au

paragraphe 5 de l'article 1221 du Code Civil, lesquels supporteront solidairement les frais de signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

#### **16.5 - Mobilisation - Fonds commun de créances**

La CAISSE D'ÉPARGNE se réserve la faculté de mobiliser ou d'apporter à un fonds commun de créances (Article L 432-12 du Code monétaire et financier), la créance résultant du crédit objet des présentes, selon les modalités légales ou réglementaires et tous usages ou techniques en vigueur.

Tout ou partie du recouvrement des sommes dues à la CAISSE D'ÉPARGNE en principal, intérêts, frais et accessoires au titre du crédit objet des présentes, pourra être confié à un autre établissement de crédit ou à la Caisse des dépôts et consignations, dès lors que l'EMPRUNTEUR en aura été informé par lettre simple.

#### **16.6 - Élection de domicile - Attribution de compétence**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- par la CAISSE D'ÉPARGNE en son Siège Social, 116 cours Lafayette 69003 LYON.

- par l'EMPRUNTEUR en son domicile ou Siège Social.

Spécialement pour la validité de(s) inscription(s) éventuellement à prendre au profit de la CAISSE D'ÉPARGNE, en application des Conditions Particulières, domicile est élu en l'étude du notaire chargé de la

régularisation des garanties.

Pour toutes contestations pouvant naître de l'exécution ou de l'interprétation des présentes et des actes ou contrats attachés, il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de LYON.

#### **16.7 - Enregistrement - Exonération**

Il est ici demandé l'exonération du droit de timbre et d'enregistrement par application de l'article 1062 du Code Général des Impôts.

#### **16.8 - Information concernant l'EMPRUNTEUR ou la (les) caution(s)**

Les informations recueillies dans les Conditions Particulières ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès et de rectification dans les conditions prévues par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, par l'intermédiaire des services ayant recueilli les informations demandées.

Sauf opposition du signataire, les prestataires de la CAISSE D'ÉPARGNE pourront être conduits à traiter les informations le concernant, dans le cadre d'opérations commerciales, au profit exclusif de la CAISSE D'ÉPARGNE ou pour le compte de partenaires commerciaux de cette dernière.

