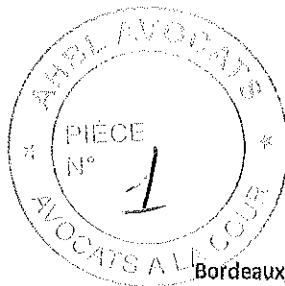




CAISSE D'ÉPARGNE
AQUITAINE POITOU-CHARENTES



Bordeaux, le 21/02/2022

Direction IMMOBILIER PROFESSIONNEL

1 Parvis Corto Maltese
CS31271
33076 BORDEAUX CEDEX
gestlon-co-immo@ceapc.caisse-epargne.fr

SAS AMENAGIR
A l'attention de M. Jean DARRIET
20 Chemin du Petit Bordeaux
33610 CANEJAN

Réf dossier :

LOT BOULIAC BELLE ETOILE

Vos Interlocuteurs :

Chargé d'Affaires Immobilier Professionnel
Fabien DA COSTA 06.98.67.00.78

Chargé de Gestion Immobilier Professionnel
Julien BORDES 05.35.38.89.43

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes, sur la base des informations et des documents que vous nous avez communiqués, a émis un accord au financement que vous avez sollicité.

Les conditions que nous vous proposons sont annexées à la présente et demeurent valables trente (30) jours à compter de la date d'émission.

Avant l'expiration de ce délai, vous voudrez bien nous marquer votre accord en nous retournant un exemplaire de la proposition dûment daté et signé avec la mention « Bon pour Accord ».

A réception de votre accord et des justificatifs précisés aux conditions préalables, notre Direction des Services Bancaires procédera à la contractualisation des actes de financement et de garanties.

La présente proposition ne revêt aucun caractère contractuel ; elle deviendra caduque si l'un quelconque des éléments qui ont conduit la Caisse d'Épargne à sa décision se révélait inexact ou venait à être modifié ainsi qu'à défaut de mise en place du premier concours dans un délai de six (6) mois à compter de la date d'émission de la présente lettre d'accord.

Au terme du délai maximal de 6 mois et après mise en place du premier concours, tout concours complémentaire précisé dans la présente devra être mis en place dans un délai de 9 mois. A défaut, la Banque se réserve le droit de reconsidérer les modalités d'octroi et les conditions suspensives des concours complémentaires.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien DA COSTA
Chargé d'Affaires Immobilier Professionnel

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 825 600 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 502 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 10, rue Hoche - Tour Kupka B - 92019 Paris La Défense cedex.



Date : 21/02/2022
Structure emprunteuse : SAS AMENAGIR
Nom du Programme : BOULIAC – BELLE ETOILE
Nature d'opération : LOT
Vos Interlocuteurs : Fabien DA COSTA Julien BORDES

EMPRUNTEUR :

SAS AMENAGIR
Monsieur Jean DARRIET
20 Chemin du Petit Bordeaux
33610 CANEJAN

Au capital de 10 000 Euros

N° SIREN : 880 025 770 RCS BORDEAUX

OBJET : L'emprunteur se propose :

- D'acquiescer une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie approximative de 32 236m² à détacher d'une parcelle de plus grande importance sis à BOULIAC (33270) lieu-dit La Belle Etoile cadastrée section AE n° 65, 66p, 67p, 514 et 783 pour une surface totale de 35 236m² et un prix de 2 820 350 Euros.

- De réaliser l'opération suivante : Réalisation d'un lotissement de 23 lots

Pour ce faire, les autorisations administratives suivantes ont été obtenues :

- Permis d'Aménager n° 33065 21 X0010 accordé en date du 28/10/2021 par la mairie de BOULIAC

ELEMENTS FINANCIERS : Les principales caractéristiques financières prévisionnelles TTC de cette opération sont les suivantes :

Prix de revient de l'opération :	4 534 898	Euros
Prix de vente prévisionnel :	6 095 000	Euros
Marge au bilan prévisionnel	1 560 102	Euros
Fonds Propres de l'emprunteur :	450 000	Euros



CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS ACCORDES:

OUVERTURE GLOBALE DE CREDIT COURT TERME EN DEUX PHASES (Crédit à durée déterminée sans mise à disposition de moyens de paiement) COMPTE CENTRALISATEUR N° 08005382617	
Montant	<u>Phase acquisition</u> : 2 500 000 Euros <u>Phase accompagnement</u> : 850 000 Euros
Durée	36 mois, à compter de la mise en place de la phase acquisition
Conditions financières	<u>Intérêts débiteurs (1)</u> : EURIBOR 3 mois + 2 % (2) <u>Dans l'hypothèse où l'indice Euribor 3 mois serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.</u> <i>Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.</i> Les Intérêts débiteurs seront prélevés sur le compte centralisateur n° 08005382617 <u>Commission d'engagement (3)</u> : 1 % par an. <i>La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.</i> La commission d'engagement sera prélevée sur le compte centralisateur n° 08005382617
Frais de dossier	3 000 Euros Les frais de dossier sont perçus en une fois à la mise en place du concours sur le compte centralisateur n° 08005382617
Garantie(s) (4)	<ul style="list-style-type: none">• Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'Ensemble Immobilier à hauteur de 2 500 000 euros.• Caution personne morale solidaire et indivisible de la SAS AQUITAINE AMENAGEURS à hauteur de 850 000 euros• Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°08005382617.
Condition particulière	Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC



Conditions de déblocage des fonds	<p><u>Phase acquisition</u> : règlement direct par la CEAPC au notaire</p> <p><u>Phase accompagnement</u> : L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la CEAPC sous le n° 08005382617.</p> <p>Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit sera adressée à la CEAPC accompagnée des documents justifiant la destination des fonds, à l'adresse suivante : reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr</p>
-----------------------------------	--

- (1) Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.
- (2) Dans l'hypothèse où l'indice Euribor 3 mois serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
- (3) La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.
- (4) Les prises de garanties font l'objet d'une tarification à l'acte de 90 €, 350 € pour les nantissements d'actions ou de parts, frais réels en sus. Estimation : 180 €

GARANTIE DE PARACHEVEMENT DES VRD	
Montant de l'Assiette	300 000 Euros
Montant de l'engagement	300 000 Euros
Echéance	<ul style="list-style-type: none">• Production de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'immeuble conformément à sa destination par le maître d'œuvre ou l'homme de l'art habilité• Délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité par la mairie, à défaut par la préfecture
Commission forfaitaire	4 500 Euros La commission forfaitaire est perçue en une fois à la mise en place du concours sur le compte centralisateur n° 08005382617
Garantie(s)	<ul style="list-style-type: none">• Promesse d'affectation hypothécaire en rang direct derrière nous-mêmes sur l'Ensemble Immobilier• Nantissement des créances à naître lors de la vente des immeubles dont la construction est envisagée. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n° 08005382617.• Nantissement dans les livres de la CEAPC, dès réception de la DACT, d'une somme égale au montant des taxes d'urbanisme restant à régler à cette date. <p>Les prises de garanties font l'objet d'une tarification à l'acte de 90 €, 350 € pour les nantissements de parts ou d'actions, frais réels en sus.</p>



Condition particulière	Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC
------------------------	---

CONDITIONS PREALABLES / DOCUMENTS A RETOURNER AVEC LA LETTRE D'ACCORD

- Documents d'ouverture de(s) compte(s) dûment complétés et signés :
 - Les 2 exemplaires des conditions particulières complétés, paraphés et signés par une personne habilitée.
 - Les procurations éventuelles, complétées et signées par les parties, ainsi que la copie du justificatif d'identité en cours de validité du ou des mandataires (CNI ou passeport).
 - La fiche de signatures compte courant complétée, et signée par les personnes habilitées à faire fonctionner le compte
- PV d'AG autorisant la société AQUITAINE AMENAGEURS à se porter caution solidaire et indivisible de la société emprunteuse.
L'autorisation devra porter sur la totalité des concours garantis par la société AMENAGJR.

CONDITIONS SUSPENSIVES A LA MISE EN PLACE DES CONCOURS

PHASE ACQUISITION

- Réception de l'appel de fonds du notaire au plus tard 5 jours avant la date de signature de l'acte authentique
- Versement d'un apport en fonds propres de 450 000 euros sur le compte centralisateur de l'opération n° 08005382617 au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de signature de l'acte authentique.
- Production du PA 3306521 X0010 purgé du droit de retrait et de tous recours par la délivrance :
 - De 3 constats d'affichage réalisés par exploit d'huissier
 - D'une attestation du tribunal ou de la mairie justifiant de l'absence de recours et de retrait ou à défaut d'un procès-verbal d'huissier constatant la non-existence d'un recours
- Production de la grille des prix de vente actualisée, datée et signée.
- Production du document d'arpentage définitif avec détachement du macro-fot

PHASE ACCOMPAGNEMENT OU TRAVAUX ET GARANTIE FINANCIERE

- Mise en place concomitante du crédit ou de la phase Travaux et de la GFA
- Régularisation des actes de garanties et des conditions préalables de la phase acquisition
- Justification d'un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 1 828 500 euros ou 8 lots :
 - Par attestation notariée ou production des contrats de réservation
- Production du tableau récapitulatif des marchés daté et signé par le géomètre
- Production du marché forfaitaire de l'entreprise de VRD signé
- Production d'un budget actualisé, daté et signé
- Production de la grille des prix de vente actualisée, totalisée, datée et signée et portant le cachet de l'emprunteur
- Attestation du géomètre attestant des travaux différés de l'ordre de 300 000 €



CONDITIONS PARTICULIERES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CONCOURS

- L'emprunteur s'engage à remettre à la Banque, tout au long de la vie du programme, les éléments suivants :
- La grille des prix actualisée après établissement du règlement de copropriété. La délivrance au notaire des accords de mainlevées partielles sera subordonnée à la réalisation de cette condition.
 - Les attestations notariées des réservations au fur et à mesure de leur signature
 - Les courriers ou actes de désistement
 - L'état de commercialisation détaillé et actualisé
 - Le budget actualisé avec détail du réalisé
 - L'attestation du maître d'œuvre précisant l'avancement des travaux

CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

- Règlement opérateur :
 - Les apports seront restituables uniquement avec l'accord du prêteur et sur présentation d'un budget actualisé, de la grille des prix actualisée et de l'attestation d'avancement des travaux du MOE
 - Les honoraires de gestion seront versés aux conditions suivantes :
 - Sur un compte courant ouvert dans les livres de la CEAPC.
 - Selon les modalités prévues dans votre convention de gestion et agréées par la CEAPC.
- Règlement sous-traitance : les règlements seront effectués sur présentation du contrat de sous-traitance et des délégations de paiement.

MODALITES DE GESTION

L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la CEAPC.

Ce compte sera exclusivement réservé à l'opération décrite ci-dessus et ne donnera pas lieu à délivrance de moyens de paiement.

Tous les prix de vente seront obligatoirement adressés sur ce compte centralisateur.

Toutes les demandes d'encaissements et de décaissements relatives à l'opération devront être adressées directement au Département Gestion Commerciale par Courriel à l'adresse suivante :



Tous les prix de vente seront obligatoirement adressés sur ce compte centralisateur.

Toutes les demandes d'encasements et de décaissements relatives à l'opération devront être adressées directement au Département Gestion Commerciale par Courriel à l'adresse suivante :
reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr

Nous vous demandons de privilégier les règlements par virement. Pour cela, un bordereau d'opérations sera mis à votre disposition pour adresser à la CEAPC vos ordres accompagnés des factures justificatives et du RIB des fournisseurs.

Nous vous informons que notre service CENET REMISES vous offre la possibilité, sans achat ni installation de logiciel, de nous transmettre en toute sécurité vos bordereaux d'ordres de virements.

Nous vous indiquons que nous nous réservons la possibilité de prendre contact avec vos clients acquéreurs pour leurs proposer nos meilleures propositions en matière d'épargne ou de crédits.

**POUR LES ACQUISITIONS, L'APPEL DE FONDS DU NOTAIRE ET LES APPORTS
DEVRONT NOUS PARVENIR AU PLUS TARD 5 JOURS AVANT LA DATE DE SIGNATURE**

A compléter et retourner avec l'acceptation de la lettre d'accord

Vous serez invité à signer en ligne les documents contractuels sous seing privés, via notre solution de signature électronique et sécurisée DOCAPOST

Afin d'anticiper au mieux la signature des contrats et le déblocage des fonds, nous vous remercions de bien vouloir nous apporter les indications suivantes

Coordonnées du notaire chargé de la signature de l'acte authentique	NOM : M ^r DELEGUÏSE ADRESSE : TEL : MAIL : Arcachon
Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique	J / M / A
Coordonnées du notaire chargé de recevoir la garantie financière	NOM : M ^r DELEGUÏSE ADRESSE : TEL : MAIL : Arcachon

Dirigeant	Prénom NOM Alice BRISSEAU
Adresse mail du dirigeant	@mail alice.brissseau@ aquitainie.amenajeu.com



N° téléphone mobile du dirigeant	Tél : 06 34 77 43 71
----------------------------------	----------------------

Signataire du/des contrat(s) de prêt	Prénom NOM Alice BRISSEAU
Adresse mail du signataire	@mail alice.brissseau@aquitaineamenageurs.com
N° téléphone mobile du signataire	Tél : 06 34 77 43 71
Si le signataire du contrat de prêt n'est pas le dirigeant de la société emprunteuse, les pièces suivantes sont à produire :	<ul style="list-style-type: none">• Cople recto verso de la CNI en cours de validité• Pouvoir spécifique accordé par le dirigeant

Approbateur du/des contrat(s) de prêt	Prénom NOM
Adresse mail de l'approbateur	@mail

Pour la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes,	
NOM prénom Qualité du signataire	
Fabien DA COSTA Chargé d'Affaires Immobilier Professionnel	
Julien BORDES Chargé de Gestion Immobilier Professionnel	

Pour l'emprunteur,	
NOM prénom Qualité du signataire de la <u>lettre d'accord</u> BRISSEAU Alice DG.	Date 28/02/22 Signature précédée de la mention « Bon pour accord » Bon pour accord



Le présent accord fera l'objet de la formalisation d'un contrat de prêt dans lequel le TEG sera fixé conformément aux dispositions de l'article L.313-4 du Code monétaire et financier.



102278504
CDR/CS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT ET UN JUIN**

A BORDEAUX (Gironde), 20, rue Ferrère, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Cyrille DE RUL, Notaire Associé d'une société titulaire d'Offices Notariaux à BORDEAUX (Gironde), 20, rue Ferrère, et à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques), 85, avenue du Président J.F. Kennedy,

Avec la participation de Maître Solène MOSCA, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « LEBEAU & CABANAC, société par actions simplifiée de notaires » dont le siège est situé à BORDEAUX (33000), 45, allées de Chartres, assistant le PRETEUR.

A RECU le présent acte contenant CONVENTION D'OUVERTURE DE CREDIT entre :

- "PRÊTEUR" -

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 1 074 625 500 euros, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33076), 1 Parvis Corto Maltese CS 31271, identifiée au SIREN sous le numéro 353821028 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex.

Ladite société dénommée dans le corps du présent acte « le PRETEUR », « la Banque » ou « la Caisse d'Épargne ».

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **AMENAGIR**, Société par actions simplifiée à associé unique dont le siège est à CANEJEAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ladite société dénommée dans le corps du présent acte « l'EMPRUNTEUR » ou « le Client ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES est représentée à l'acte par Madame Lolita ELOIDIN, collaboratrice de Maître Cyrille DE RUL, domiciliée professionnellement à BORDEAUX (33000), 20 rue Ferrère,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Mademoiselle Alexandra FOUILLERON, domiciliée professionnellement à BORDEAUX (33000) 45 allées de Chartres, suivant acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 20 juin 2022 demeuré ci-joint et annexé après mention.

Mademoiselle Alexandra FOUILLERON, agissant en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine PALMA, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Pascal LEBEAU, notaire à BORDEAUX (Gironde), 45, allées de Chartres, le 4 mai 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention. **Annexe n°1**

Monsieur Antoine PALMA, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic RENAUD, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX (GIRONDE) du 27 avril 2021.

Monsieur Ludovic RENAUD agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date des 26 janvier et 16 avril 2021, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 06 avril 2021.

- La Société dénommée AMENAGIR est représentée à l'acte par Monsieur Eric GARCIA agissant en sa qualité de Directeur Général, désigné à ces fonctions suivant décision de l'associé unique en date du 26 novembre 2019.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de substitution, en vertu des statuts de la société AMENAGIR et d'une délibération de la société ci-annexée. **Annexe n°2**

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- 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.

EXPOSE

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

ELEMENTS JURIDIQUES

Aux termes d'un acte à recevoir ce jour un instant après les présentes, par Maître Cyrille DE RUL, notaire à BORDEAUX (33000), 20 rue Ferrère, l'EMPRUNTEUR se propose d'acquérir de :

La Société dénommée AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE, Etablissement public local à caractère industriel et commercial, créé comme O.P.H.L.M par la loi du 23 décembre 1912 et par décret du 16 juin 1920, transformé en OPAC par arrêté ministériel du 15 novembre 1993, et devenu un office public de l'Habitat par ordonnance du 1er février 2007, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33028), 1 avenue André Reinson CS 30239, identifiée au SIREN sous le numéro 398731489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Le bien immobilier suivant ci-après désigné « *le Bien* » ou « *les biens* » ou « *l'Ensemble immobilier* » :

A BOULIAC (GIRONDE) 33270, Lieu-dit La Belle Etoile,

Diverses parcelles de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	65	VERGNE	00 ha 13 a 11 ca
AE	514	VERGNE	00 ha 39 a 22 ca
AE	783	VERGNE	00 ha 51 a 10 ca
AE	802	VERGNE	01 ha 89 a 43 ca
AE	804	VERGNE	00 ha 02 a 85 ca
AE	805	VERGNE	00 ha 23 a 61 ca

Total surface : 03 ha 19 a 32 ca

Cette acquisition doit avoir lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS HUIT CENT VINGT MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (2.820.350,00 EUR) payé comptant et pour partie au moyen du financement constaté aux présentes.

Le Client déclare qu'il n'existe pas sur le Terrain de servitudes passives faisant obstacle aux travaux projetés et que le bien immobilier est libre de tout hypothèque, inscription, saisie ou autre empêchement quelconque. Le Client a produit à cet effet un état hypothécaire du Terrain datant de moins de deux mois.

En conformité avec le permis d'aménager indiqué ci-après, le Client se propose de réaliser l'opération suivante : réalisation d'un lotissement de 23 lots.

ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Un permis d'aménager N° PA 33065 21 X0010 a été accordé à la société SAS AMÉNAGIR le 28 octobre 2021 par la mairie de BOULIAC.

Le permis d'aménager susvisé a été régulièrement affiché sur le Terrain ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat dressés les 18 novembre 2021, 14 décembre 2021 et 18 janvier 2022 par Maître François DE DEURWAERDERE, huissier de justice à BORDEAUX (33000), 57 cours Georges Clémenceau.

Le délai de recours des tiers est expiré et l'autorisation administrative ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ainsi qu'il résulte d'une attestation de la mairie de BOULIAC, en date du 4 février 2022.

Préalablement à la mise en place des concours, l'EMPRUNTEUR devra justifier des éléments suivants :

Conditions préalables à la mise en place des concours :

PHASE ACQUISITION :

- Réception de l'appel de fonds du notaire au plus tard 5 jours avant la date de signature de l'acte authentique
- Versement d'un apport en fonds propres de 450 000 euros sur le compte centralisateur de l'opération n° 08005382617 au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de signature de l'acte authentique.
- Production du PA 3306521 X0010 purgé du droit de retrait et de tous recours par la délivrance :
 - De 3 constats d'affichage réalisés par exploit d'huissier,
 - D'une attestation du tribunal ou de la mairie justifiant de l'absence de recours et de retrait ou à défaut d'un procès-verbal d'huissier constatant la non-existence d'un recours
- Production de la grille des prix de vente actualisée, datée et signée
- Production du document d'arpentage définitif avec détachement du macro-lot

PHASE ACCOMPAGNEMENT OU TRAVAUX :

- Mise en place concomitante du crédit ou de la phase Travaux et de la GFA
- Régularisation des actes de garanties et des conditions préalables de la phase acquisition
- Justification d'un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 1 828 500 euros ou 8 lots par attestation notariée ou production des contrats de réservation
- Production du tableau récapitulatif des marchés daté et signé par le géomètre
- Production d'un budget actualisé, daté et signé
- Production de la grille des prix de vente actualisée, totalisée, datée et signée et portant le cachet de l'emprunteur
- Attestation du géomètre attestant des travaux différés de l'ordre de 300 000 euros

L'EMPRUNTEUR s'engage en outre à respecter les conditions suivantes :

Condition particulière :

Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC

Conditions particulières communes à l'ensemble des concours

L'EMPRUNTEUR s'engage à remettre à la Banque, tout au long de la vie de l'opération, les éléments suivants :

- La grille des prix actualisée après établissement du règlement de copropriété. La délivrance au notaire des accords de mainlevées partielles sera subordonnée à la réalisation de cette condition.
- Les attestations notariées des réservations au fur et à mesure de leur signature
- Les courriers ou actes de désistement
- L'état de commercialisation détaillé et actualisé
- Le budget actualisé avec détail du réalisé
- L'attestation du maître d'œuvre précisant l'avancement des travaux

Conditions de mise à disposition des fonds :

Règlement opérateur :

- o Les apports seront restituables uniquement avec l'accord du PRETEUR et sur présentation d'un budget actualisé, de la grille des prix actualisée et de l'attestation d'avancement des travaux du MOE
- o Les honoraires de gestion seront versés aux conditions suivantes :
 - Sur un compte courant ouvert dans les livres de la Banque
 - Selon les modalités prévues dans la convention de gestion et agréées par la Banque

Règlement sous-traitance :

- o Les règlements seront effectués sur présentation du contrat de sous-traitance et des délégations de paiement.

Conditions de déblocage des fonds :

Phase acquisition : règlement direct par la Banque au notaire

Phase accompagnement : L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la Banque sous le n° **00301-08005382617**.

Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit sera adressée à la Banque accompagnée des documents justifiant la destination des fonds, à l'adresse suivante : reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr.

ELEMENTS FINANCIERS

En conformité avec l'autorisation d'urbanisme ci-dessus visée, le Client se propose d'entreprendre des travaux de voiries et réseaux divers (ci-après « *le Programme* »).

L'EMPRUNTEUR déclare que les principales caractéristiques financières prévisionnelles TTC de cette opération sont les suivantes :

Le bilan prévisionnel de l'opération financée fait ressortir une marge d'UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE MILLE CENT DEUX EUROS (1 560 102,00 EUR) TTC ;

Le prix de revient de l'opération financée s'élève à QUATRE MILLIONS CINQ CENT TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (4 534 898,00 EUR) TTC, et les fonds propres afférents à cette opération s'élèvent à ce jour à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR) ;

Le prix de vente prévisionnel global s'élève SIX MILLIONS QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (6 095 000,00 EUR) TTC, conformément à la grille de prix de vente datée et signée par l'EMPRUNTEUR.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

OBJET

La présente **ouverture de crédit** est destinée à faciliter au Client le financement de l'opération visée dans l'exposé qui précède.

L'**EMPRUNTEUR** reconnaît par les présentes devoir bien et légitimement au **PRETEUR**, ce qui est accepté en son nom par son représentant, la somme de TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3.350.000,00 EUR) pour le prêt que le **PRETEUR** lui consent ce jour, aux conditions ci-après relatées.

Ce prêt n'est pas concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Nature du prêt : OUVERTURE DE CREDIT

Montant du prêt en principal : TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3.350.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR)

Durée : 36 mois

Echéances :

- dernière échéance au plus tard le : 20 juin 2025

Date de péremption de l'inscription : VINGT JUIN DEUX MIL VINGT-SIX

Taux, hors assurance, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : **0 + 2,00 = 2,00 % l'an**,

Intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de l'**EURIBOR 3 mois majoré de 2,00 %**.

Le taux effectif global ressort à 3,547 % l'an, soit un TEG journalier de 0,010 %.

MONTANT ET DUREE

La Banque accorde, par les présentes, au Client, qui l'accepte, un **crédit Global** d'un montant de **TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3 350 000,00 EUR) en deux phases** :

Phase acquisition : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)

Phase accompagnement : HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR)

Ledit concours fonctionnera sous la forme d'une ouverture de crédit en compte courant, compte ouvert au nom du Client dans les livres de la Banque, conformément aux dispositions du paragraphe « *centralisation financière* » ci-après, sous le numéro **00301-08005382617**.

La présente ouverture de crédit est consentie pour une durée de **36 mois**, et devra être intégralement remboursée à l'échéance en principal, intérêts, commissions et accessoires, soit au plus tard le **20 juin 2025**.

CONDITIONS FINANCIERES

En rémunération de ce crédit, l'EMPRUNTEUR versera à la Banque sur le compte Centralisateur n° **00301-08005382617** :

- Des frais de dossier d'un montant de **3 000,00 €** perçus en une fois à la mise en place du crédit,
- Des frais de garantie de **180,00 €**,
- des intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de l'**EURIBOR 3 mois majoré de 2,00 %**.

A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié à la date du 25 février 2022 est de : - 0,528 %.

Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.

Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : $0 + 2,00 = 2,00$ % l'an.

Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.

Les intérêts seront calculés sur la base d'une année de 365 ou 366 jours.

Les intérêts ci-dessus seront calculés sur le montant du solde débiteur du compte visé au paragraphe « *Centralisation Financière* » ci-dessous.

L'EURIBOR désigne le taux interbancaire offert en euro, calculé par la moyenne, après élimination des valeurs extrêmes, des taux de transaction pratiqués par un panel de banques de la zone euro. Il est administré et publié avec 3 décimales par l'European Money Markets Institute (ou toute autre organisme qui y serait substitué), aux environs de 11 heures (heure de Bruxelles) chaque jour ouvré.

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

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

- une commission d'engagement annuelle calculée sur le montant total du crédit autorisé sera perçue d'avance trimestriellement au taux de **1,00** % l'an.

La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.

Ces intérêts et commissions seront prélevés par débit de ce compte Centralisateur n° **00301-08005382617** par trimestre civil, soit les trente et un mars, trente juin, trente septembre et trente et un décembre de chaque année.

Le Client s'engage à régler à bonne date lesdits frais, intérêts et commissions.

Tout dépassement du montant de l'ouverture de crédit par l'effet du prélèvement des intérêts débiteurs, commissions, frais et accessoires sur le compte support ne constituera aucun droit pour le Client à se prévaloir d'une augmentation du montant initial et limité de l'ouverture de crédit qui est consentie pour une durée déterminée.

En cas de prélèvement des intérêts et des commissions, au-delà du montant de l'ouverture de crédit, ce dépassement exceptionnel constituera une simple tolérance qui ne saurait créer un engagement de la Caisse d'Épargne à consentir une augmentation du montant de l'ouverture de crédit.

Pendant toute la durée du dépassement, les sommes objet du dépassement seront productives de plein droit d'intérêts calculés au taux conventionnel majoré dans les conditions indiquées au paragraphe « *Intérêts de retard, indemnités pour ordre et distribution* ».

En cas de retard dans le paiement des intérêts et commissions, le taux qui leur est applicable sera majoré dans les conditions indiquées au paragraphe « *Intérêts de retard, indemnités pour ordre et distribution* ».

En cas de modification de la composition et/ou de la définition de l'indice auquel il est fait référence ci-dessus, 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, l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions qu'indiqué aux présentes.

En cas de disparition ou de modification de l'indice de référence sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, la Banque proposera au Client un nouvel indice de référence, le montant des intérêts étant calculé sur la base de ce nouvel indice dans les conditions prévues dans la convention.

En cas d'absence de réponse du Client, dans le délai de (30) jours à compter de la notification de la proposition de la Banque, le nouvel indice de référence s'appliquera à l'utilisation du crédit à compter de la date mentionnée dans la notification de la Banque.

En cas de refus du Client, dans le délai de (30) jours à compter de ladite notification, le Client devra rembourser le montant utilisé au titre de l'ouverture de crédit, dont intérêts, frais, commissions et accessoires, dans un délai de (30) jours à compter de la date d'envoi de son refus à la Banque.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie jusqu'au 20 juin 2026, en ce qui concerne le prêt d'un montant de TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3.350.000,00 EUR).

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global est déterminé conformément aux articles L. 314-1 à L. 314-5 et R. 314-1 et suivants du Code de la consommation en tenant compte des intérêts, du montant des frais de constitution de dossier et de garantie(s), des frais d'actes et de la commission d'engagement ci-dessus perçue, liés à l'octroi du crédit.

Le Client reconnaît qu'il s'avère impossible, du fait des possibilités d'utilisation des fonds qui lui sont offertes et de la variabilité de l'indice de référence utilisé pour le décompte des intérêts, de déterminer à l'avance le taux d'effectif global (TEG) de l'ouverture de crédit.

Toutefois, à titre indicatif, en prenant en considération l'ensemble des frais et commissions dus par le Client et en prenant pour hypothèses :

- que l'intégralité des fonds est versée immédiatement,
- que l'indice de référence constaté au paragraphe « *conditions financières* » ci-dessus, réputé égal à zéro le cas échéant, demeure fixe sur toute la durée de l'ouverture de crédit, et qu'à cet indice de référence est ajoutée la marge fixée ci-dessus,

Alors, le TEG de l'ouverture de crédit s'établit à 3,547 % l'an et le taux journalier à 0,010 %.

Les frais de garantie, évalués par le notaire s'élèvent à 42.000,00 euros.

CENTRALISATION FINANCIERE

1. A titre de condition déterminante des présentes, le Client s'oblige à centraliser sur le **compte Centralisateur** ouvert à son nom dans les livres de la Banque sous le numéro **00301-08005382617**, support de la présente ouverture de crédit, toutes les recettes à provenir de l'opération financée et notamment, toutes

sommes qui seraient dues par les acquéreurs des lots à réaliser, ainsi que les fonds propres du Client affectés au financement de l'opération, et d'une façon générale toutes les sommes y afférentes.

Le Client s'oblige également à payer par le débit de ce compte toutes dépenses afférentes à l'opération ainsi qu'à l'exécution des obligations souscrites par lui à l'égard des acquéreurs des lots.

Le Client s'interdit de débiter du compte toute somme dont l'exigibilité ne serait pas en relation directe avec la réalisation de l'opération financée et s'interdit d'accorder un nantissement dudit compte sans l'accord de la Banque.

Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit devra être adressée à la Banque par écrit à l'adresse suivante :

CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES
Direction Immobilier Professionnel
1, parvis Corto Maltese – CS 31271 - 33076 BORDEAUX Cedex
reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr.

et être accompagnées de tous documents de nature à justifier la destination des fonds. Elles devront indiquer impérativement le numéro de compte ouvert dans les livres de la Banque, être signées du Client ou de l'un de ses représentants ou mandataires. Lorsque la pièce justificative consiste en une situation de travaux, celle-ci devra être visée et approuvée par l'architecte de l'opération.

2. Tout acte de vente d'un lot de l'Ensemble immobilier, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de virer au **compte Centralisateur**, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division du (des) immeuble(s) se rattachant à l'opération, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente, pour dépôt au rang de ses minutes.

EMPLOI DES FONDS

Les sommes à provenir de la présente ouverture de crédit devront être uniquement utilisées au financement de l'opération indiquée dans l'exposé.

La Banque n'est pas responsable de l'utilisation des fonds à un usage autre que celui prévu au présent paragraphe.

Les demandes d'utilisation seront effectuées dans les conditions indiquées au paragraphe ci-dessus.

Encore qu'elle n'ait pas l'obligation de surveiller l'emploi des fonds, la Banque pourra toujours, si bon lui semble, avant le versement des fonds et à tout moment :

- vérifier l'exactitude des justifications fournies et surveiller sur place la bonne marche des travaux s'il y a lieu, soit directement soit par tout organisme technique de son choix ;

- différer ou refuser le paiement d'une dépense qui ne serait pas exigible ou justifiée par l'objet du crédit.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

La Banque pourra, si bon lui semble, et par simple lettre recommandée, rendre exigibles, toutes les sommes en principal, intérêts et accessoires dues par le Client, aucune autre utilisation alors ne pourra lui être demandée et les engagements résultant des présentes seront de ce fait purement et simplement révoqués dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Inexécution d'un seul des engagements pris au présent acte par le Client.
- Non-paiement, à bonne date, de l'une quelconque des sommes dues en vertu des présentes.
- Situation hypothécaire non conforme à la déclaration ci-après faite.
- Résolution de la vente du terrain, assiette foncière de l'opération, non conforme à l'exposé qui précède.
- Action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Non versement au compte du Client ouvert dans les livres de la Banque, des sommes définies au paragraphe « *Centralisation Financière* ».
- Cession de parts (ou d'actions) ou modification de la répartition du capital social du Client, sans l'accord préalable de la Banque.
- Nantissement des droits sociaux composant le capital du Client ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la Banque.
- Fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution du Client.
- Apport du (des) bien(s) promis en garantie.
- Non maintien du concours par l'administrateur judiciaire dans le cadre d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire ouverte à l'encontre du Client.
- Non maintien du concours par le liquidateur en cas de liquidation judiciaire du Client.
- Inscription de sûreté à titre conservatoire ou autrement, par des tiers sur les biens promis en garantie, saisie desdits biens.
- Modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements du Client.
- Incendie total ou partiel des ouvrages existants.
- Non-paiement à bonne date de tous impôts et taxes ainsi que de toutes cotisations sociales.
- En cas de dégradation de la cotation du Client par la Banque de France.

- Altération de tout ou partie des biens ci-après donnés en garantie, ou aliénation de ces mêmes biens, à l'exception des ventes conclues dans le cadre de la commercialisation de l'opération immobilière envisagée.
- Non maintien de l'une quelconque des garanties (cautions ou autres) fournies à la Banque, à hauteur et au rang stipulé, aux termes des présentes ou par acte séparé.

Si le crédit venait à être résilié pour une des causes ci-dessus, cette résiliation donnera lieu, au profit de la Banque, à la perception d'une indemnité égale à un trimestre d'intérêts décomptés au taux d'intérêt visé au paragraphe « *Conditions Financières* » existant lors de la résiliation. Cette indemnité sera calculée sur la totalité des sommes devenues exigibles.

REDUCTION DU MONTANT AUTORISE

Le Client aura la faculté de renoncer, totalement ou partiellement, au crédit résultant des présentes.

Le Client devra alors prévenir la Banque, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, au moins un mois à l'avance, de sa renonciation. Elle sera irrévocable et réduira définitivement d'autant le plafond de l'engagement de la Banque.

La commission d'engagement cessera d'être due sur la partie du crédit à laquelle le Client aura renoncé, à compter de l'expiration de la période trimestrielle au cours de laquelle la renonciation aura pris effet.

GARANTIES APPORTÉES PAR L'EMPRUNTEUR

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amené à payer en vertu du présent crédit ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, il est consenti la (les) garantie(s) suivante(s) aux termes d'actes sous seing privés et/ ou notariés.

Nantissement du compte courant

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amenée à payer en vertu du présent crédit ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, le client affecte en nantissement au profit de la Caisse d'Épargne créancière au titre de la présente convention de crédit, et dans les conditions prévues à l'article 2355 et suivants du Code civil, toutes les sommes à provenir de l'opération que le Client entend mener sur l'Ensemble immobilier et notamment, les sommes dues par les acquéreurs des biens ci-dessus désignés, à concurrence du prix de vente augmenté des éventuelles pénalités de retard et accessoires.

Tous les paiements reçus par le Client au titre de l'opération devront être versés directement à la Caisse d'Épargne sur le **compte Centralisateur** ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne sous le n° **00301-08005382617** et nanti selon les termes de l'article 2360 du Code civil.

Les sommes nanties seront conservées à titre de gage-espèces à charge pour la Banque d'imputer ce gage sur sa créance, à l'échéance de celle-ci, si nécessaire.

Il est convenu qu'à défaut de remboursement de la totalité du crédit à l'échéance prévue ou par anticipation en cas d'exigibilité, la Caisse d'Épargne pourra s'approprier la créance nantie et procéder par voie de compensation en appliquant au remboursement des sommes dues, et à due concurrence, toute ou partie des sommes reçues au titre de ladite créance.

Les copies exécutoires et éventuellement les bordereaux d'inscription de l'hypothèque légale du vendeur émises au titre des opérations, objet des créances nanties seront, à première demande de la Caisse d'Épargne, à délivrer à ladite Banque créancière à charge de les détenir et de les conserver à titre de gage, en application des dispositions des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du complet remboursement des sommes dues par le Client à la Caisse d'Épargne.

Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots

Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n° 00301-08005382617

Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la **SAS AQUITAINE AMENAGEURS**

Société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 €, dont le siège social est CANEJAN (33610), 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n °483 058 053,

A hauteur de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 17/06/2022.

Hypothèque conventionnelle

L'**EMPRUNTEUR** déclare irrévocablement hypothéquer immédiatement et sans délai en **PREMIER** rang et sans concurrence au profit de la Banque, l'Ensemble Immobilier, à hauteur de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)**

L'**EMPRUNTEUR** prend l'engagement de ne consentir sur lesdits biens ni droit, ni sûreté, ni antichrèse ou hypothèque d'aucune sorte sans l'autorisation écrite de la Banque.

L'**EMPRUNTEUR** s'engage à prendre toute mesure de sauvegarde à la garantie des sommes qui seront dues au Client par les acquéreurs, notamment en ce qui concerne la conservation de l'hypothèque légale du vendeur.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR)** et ce en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affectera et hypothéquera au profit du **PRÊTEUR** qui accepte, le bien ci-après désigné, tel que ce bien existe et se comporte avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations, et améliorations qui pourraient y être faites, et ce aux termes de l'acte de vente à recevoir par Maître Cyrille DE RUL, notaire à BORDEAUX, en suite des présentes.

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

DESIGNATION

A BOULIAC (GIRONDE) 33270, Lieu-dit La Belle Etoile,

Diverses parcelles de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	65	VERGNE	00 ha 13 a 11 ca

AE	514	VERGNE	00 ha 39 a 22 ca
AE	783	VERGNE	00 ha 51 a 10 ca
AE	802	VERGNE	01 ha 89 a 43 ca
AE	804	VERGNE	00 ha 02 a 85 ca
AE	805	VERGNE	00 ha 23 a 61 ca

Total surface : 03 ha 19 a 32 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 640 J BOULIAC en date du 20 janvier 2012 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 20 janvier 2012, volume 2012P, numéro 1495 :

- la parcelle cadastrée section AE numéro 61 a été divisée en deux parcelles cadastrées section AE numéros 513 et 514 ;
- la parcelle cadastrée section AE numéro 287 a été divisée en trois parcelles cadastrées section AE numéros 510, 511 et 512.

Rappel de division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AZ numéro 512 lieudit LA BELLE ETOILE pour une contenance de cinquante et un ares quatre-vingt-sept centiares (00ha 51a 87ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 783.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division, la parcelle cadastrée section AE numéro 784, issue de la division, ayant été cédé à BORDEAUX METROPOLE dès avant ce jour.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Isabelle BARTHE, inspecteur du cadastre, le 9 décembre 2016 sous le numéro 798F.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 66 lieudit VERGNE pour une contenance de un hectare quatre-vingt-dix-huit ares cinquante-cinq centiares (01ha 98a 55ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 802 lieudit VERGNE pour une contenance de un hectare quatre-vingt-neuf ares quarante-trois centiares (1ha 89a 43ca), désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 800 lieudit VERGNE pour une contenance de neuf ares cinq centiares (00ha 09a 05ca), désignée au plan annexé.
 - La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 801 lieudit VERGNE pour une contenance de sept centiares (00ha 00a 07ca), désignée au plan annexé.

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 67 lieudit VERGNE pour une contenance de cinquante ares trente-huit centiares (00ha 50a 38ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 804 lieudit VERGNE pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 02a 85ca), désignée au plan annexé.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 805 lieudit VERGNE pour une contenance de vingt-trois ares soixante-et-un centiares (00ha 23a 61ca), désignée au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 803 lieudit VERGNE pour une contenance de vingt-cinq ares cinquante centiares (00ha 25a 50ca), désignée au plan annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par la SELARL A.U.I.G.E. géomètre expert à TALENCE (33400), 220 cours Gambetta, le 13 juin 2022 sous le numéro 899R.

Ce document délivré par le service du cadastre sera publié au service de la publicité foncière compétent, aux termes de l'acte d'acquisition de l'EMPRUNTEUR.

EFFET RELATIF

Du chef du Vendeur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DENOIX DE SAINT-MARC, notaire à BORDEAUX le 22 décembre 2011 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 20 janvier 2012 volume 2012P, numéro 1496.

Du chef de l'EMPRUNTEUR :

Acquisition un instant de raison après la signature des présentes suivant un acte reçu par Maître Cyrille DE RUL, notaire à BORDEAUX, et qui sera publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef du vendeur :

Le bien immobilier objet des présentes appartient à :

La Société dénommée AQUITANIS OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE BORDEAUX METROPOLE, Etablissement public local à caractère industriel et commercial, créé comme O.P.H.L.M par la loi du 23 décembre 1912 et par décret du 16 juin 1920, transformé en OPAC par arrêté ministériel du 15 novembre 1993, et devenu un office public de l'Habitat par ordonnance du 1er février 2007, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33028), 1 avenue André Reinson CS 30239, identifiée au SIREN sous le numéro 398731489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Pour l'avoir acquis, de :

Monsieur Laurent Xavier PEHAUT, gérant de société, demeurant à BORDEAUX (33000), 44 rue des Frères Faucher.

Né à AGEN (47000) le 29 janvier 1966.

Epoux en uniques noces de Madame Virginie Catherine Béatrice LARRIEU.

Marié à la mairie de LA TESTE DE BUCH (33260) le 12 juin 1993 sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître DENOIX DE SAINT MARC notaire à BORDEAUX le 29 avril 1993.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DENOIX DE SAINT-MARC notaire à BORDEAUX le 22 décembre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux millions deux cent cinquante mille euros (2.250.000,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 20 janvier 2012, volume 2012P, numéro 1496.

Du chef de l'EMPRUNTEUR :

La société dénommée AMENAGIR, susnommée, va acquérir ledit bien immobilier de la société dénommée AQUITANIS, susnommée,

Aux termes d'un acte à recevoir, un instant de raison après la signature des présentes, par Maître Cyrille DE RUL, notaire à BORDEAUX, et qui sera publiée au

service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°) L'immeuble objet des présentes appartenait à Monsieur Laurent PEHAUT, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait fait, de :

Monsieur PEHAUT Michel André, retraité, né à BORDEAUX (33000), le 13 novembre 1929, époux contractuellement séparé de biens de Madame CAMEL Françoise Josette, demeurant à BORDEAUX (33200), 115 avenue d'Eysines.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DENOIX de SAINT MARC, notaire à BORDEAUX, les 1er Octobre et 10 Octobre 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX MMILLION TROIS CENT MILLE EUROS (2.300.000€), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 24 Novembre 2008 volume 2008P n°15767.

2°) Originellement, cet immeuble appartenait à Monsieur Michel PEHAUT, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait fait, avec d'autres biens, de :

Madame Alfonsa Térésa Martina CATURLA, sans profession, veuve de Monsieur Louis Victor LEROUX, demeurant à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, lieudit Du Hameau.

Suivant acte reçu par Maître SUDRE, notaire à BORDEAUX, le 16 Septembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQ CENT VINGT MILLE FRANCS (520.000F), payé comptant et quittancé à l'acte.

L'acquéreur s'est acquitté du prix, savoir :

De ses deniers personnels à concurrence de 150.000 francs, au moyen de deniers à provenir d'un prêt consenti par Madame veuve LEROUX, sus nommée, d'un montant de 120.000 francs et le surplus soit 250.000 francs, a été stipulé payable à terme et depuis intégralement versé, ainsi déclaré.

Les inscriptions prises la garantie du paiement du solde du prix et du remboursement du prêt ont été radiées les 9 Juillet et 1^{er} Décembre 1981.

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 25 Octobre 1977 volume 9103 numéro 1.

RANG DE L'INSCRIPTION

Le rang à prendre pour la garantie liée aux présentes est le PREMIER rang.

ETAT DES INSCRIPTIONS

Un état hypothécaire délivré le 11 mai 2022 ne révèle aucune inscription ni prénotation en cours.

Stipulations au profit des acquéreurs de lots de l'Ensemble immobilier

En cas de vente des biens ci-dessus donnés en garantie, il est convenu ce qui suit :

Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur de tout acquéreur, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs de lots qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Client.

En cas de défaillance d'un acquéreur, le Client stipule de la Banque, en faveur du défaillant, que ledit établissement prêteur 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, frais et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défallants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagée à leur encontre à quelque titre que ce soit, la Banque 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 prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque que cette dernière s'engage irrévocablement dans le cas où l'hypothèque aurait été publiée, à **donner d'office son accord** pour la mainlevée partielle de l'inscription lui profitant sur les lots au fur et à mesure de leur vente, **sous réserve de la réalisation de toutes les conditions cumulatives suivantes** :

à condition que les prix de vente soient supérieurs ou égaux à ceux de la grille des prix signée par le Client et validée par la Banque,

à condition que le montant des prix de vente soit adressé par virement par les soins du notaire, au compte centralisateur ouvert par la Banque, dans les conditions visées au paragraphe « *Centralisation Financière* ».

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

Cette somme sera nantie au profit de l'acquéreur, pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ce, au profit des acquéreurs, en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du nantissement, ces fonds seront remis au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente, en qualité de tiers détenteur au sens de l'article 2360 du Code Civil.

Ce dernier aura pour mission d'affecter la somme remise en nantissement, au paiement des frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à la Banque, pour le compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par le représentant de la Banque, sous les conditions suivantes :

Tout acte de vente d'un lot de l'Ensemble immobilier, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.

En outre, le Client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte, de verser à la Banque la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division de l'Ensemble immobilier affecté en garantie aux termes des présentes, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente.

L'acceptation, pour les acquéreurs, des stipulations pour autrui qui précèdent, sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.

La Banque s'oblige à se conformer aux stipulations ci-dessus exposées, sous la condition qu'il lui soit fourni toutes justifications comptables nécessaires.

INTERETS DE RETARD, INDEMNITES POUR ORDRE ET DISTRIBUTION

Toutes sommes en principal, dues au titre de l'ouverture du crédit, y compris au cas d'exigibilité anticipée, porteront intérêts du jour de leur exigibilité normale ou anticipée, et jusqu'à complet paiement, sans mise en demeure préalable, au taux indiqué au paragraphe « *Conditions Financières* » majoré de 3,5 points de base.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

Au cas où, pour un motif quelconque, la Banque serait obligée de produire à un ou plusieurs ordres ou distributions, amiables ou judiciaires, elle aura droit à une indemnité fixée à 10 % de sa créance, pour chaque ordre et distribution, à raison des formalités diverses et autres préjudices découlant de ces procédures.

Il est expressément convenu que tout règlement partiel sera imputé en priorité au paiement des indemnités et intérêts de retard ci-dessus prévus.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Le Client déclare que le montant des fonds propres consacrés à l'Ensemble immobilier s'élève, à la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR)** ; il s'engage à maintenir ces fonds propres à cette hauteur pendant la durée du présent engagement.

Le Client s'interdit :

- de consentir sur les biens tout droit, sûreté, antichrèse ou hypothèque, autre que celle accordée le cas échéant à la Banque, sans l'autorisation écrite de la Banque ;
- de consentir, sauf accord exprès et par écrit de la Banque, à l'exercice de l'action résolutoire à l'égard des acquéreurs défallants ;
- de donner à bail les lots de l'Ensemble immobilier ou les laisser occuper à quelque titre que ce soit.

Pendant toute la durée du présent engagement, le Client devra fournir à la Banque, tous renseignements ou justificatifs sur sa situation juridique, financière ou commerciale.

Il devra notamment :

- informer la Banque, dans un délai de quinze jours, de toute modification du capital social et/ou des fonds propres de ses associés et, plus généralement, de tout fait susceptible d'affecter leur solvabilité ;
- informer la Banque, de tous les changements affectant son nom, sa capacité, sa nature juridique et/ou de toute modification statutaire ;

- informer la Banque, de tout projet de modification dans la répartition du capital social et demander l'accord préalable de la Banque en cas de cession de parts (ou d'actions) ou de modification de son capital social ;
- informer la Banque en cas de permis d'aménager autre que celui indiqué au préambule des présentes et en cas de permis d'aménager modificatif ;
- remettre à la Banque, dès leur signature, la copie des contrats de réservation accompagnés des chèques de dépôt de garantie et informer la Banque, au moins mensuellement, des contrats de vente à conclure dans les trente jours qui suivent la dite information ;
- adresser à la Banque copie des marchés signés pour la réalisation des travaux ;
- remettre trimestriellement à la Banque :
 - un état de commercialisation détaillé faisant apparaître les réservations du trimestre, les réservations cumulées, les ventes notariées et le stock ;
 - un état des dépenses réalisées par poste budgétaire (réalisé comptable) ;
 - la justification de la couverture financière de l'opération (fonds propres, utilisation du crédit, appels de fonds acquéreurs...) ;
 - un bilan financier actualisé accompagné d'un planning de trésorerie ;
- remettre à la Banque, à première demande de celle-ci, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et des taxes départementales et communales à sa charge ainsi que des prestations sociales, attestation qui devra être, si la Banque le juge utile, confirmée par les services concernés ;
- remettre chaque année à la Banque, dans les meilleurs délais, les copies certifiées conformes de ses bilans et documents annexes, ainsi que ceux de ses associés ;
- d'une manière générale, transmettre à la Banque tous les renseignements et justifications que celle-ci pourra exiger sur sa situation juridique, financière ou commerciale ;
- en outre, autoriser la Banque à prendre connaissance sur place de la comptabilité du Client et à se faire communiquer ou procurer tels renseignements qu'elle jugera bon de demander.

Ces informations et justificatifs seront fournis aux frais du Client.

SUIVI DES TRAVAUX – INTERRUPTION DES TRAVAUX

La Banque se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un organisme de son choix, à des visites de chantier, et de se faire communiquer à cette occasion tout renseignement ou document qui lui paraîtrait utile, ce à quoi le Client consent. Néanmoins la Banque n'a pas pour mission de procéder à un contrôle des travaux relatifs à l'opération et sa responsabilité ne pourra pas être retenue à ce titre.

Les travaux devront être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement.

En cas d'interruption des travaux ou de retard de plus de 3 mois, sauf intempéries, réglementation locale ou force majeure, la Banque pourra prendre toutes mesures qu'elle jugera propices et notamment (i) provoquer la désignation d'un administrateur provisoire, (ii) solliciter la désignation d'un expert judiciaire, le tout aux frais, risques et périls du Client.

ASSURANCES

Le Client souscrira et maintiendra les assurances couvrant, d'une part, la totalité des responsabilités lui incombant, et d'autre part, les risques incendie pour les immeubles construits ou en cours d'édification, en particulier lorsque ces dernières sont obligatoires du fait de la réglementation. Il s'engage en outre à faire souscrire et maintenir par les locataires d'ouvrage les assurances leur incombant.

Le Client s'engage à communiquer à la demande de la Banque, notamment préalablement à l'ouverture du chantier, les attestations couvrant les risques ci-dessus relatés et tout justificatif relatif aux assurances souscrites.

En cas de sinistre couvert par l'une ou l'autre des polices d'assurances de choses, les indemnités dues seront déléguées par priorité à la Banque jusqu'à due concurrence de sa créance.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité en cas de sinistre, sera faite par les soins du notaire pour assurer à la Banque le bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.

IMPOTS – FRAIS

Le Client s'oblige à payer tous les frais afférents au présent engagement, notamment ceux exposés pour la constitution, la régularisation et la conservation des garanties, ainsi que ceux qu'entraînera l'exécution du présent engagement, tels que les frais relatifs au recouvrement des sommes dues à la Banque.

Le Client supportera les impôts, droits et taxes présents et futurs de quelque nature que ce soit qui sont la conséquence du présent engagement.

Toute somme devenue exigible et toute avance faite par la Banque au titre du présent article seront prélevées sur le ou les comptes du Client ouverts dans ses livres par la Banque, si la situation du (des) compte(s) le permet.

Les frais d'avocat susceptibles d'être engagés par la Banque pour le recouvrement des sommes dont le Client serait débiteur par suite de la mise en jeu du présent engagement seront intégralement supportés par le Client.

OBLIGATIONS DECLARATIVES DAC6

Tout intermédiaire intervenant dans le cadre d'un dispositif transfrontière au titre de DAC 6 ("DAC 6" désignant (i) la Directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la Directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (ii) l'Ordonnance N° 2019-1068 du 21 octobre 2019 relative à l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (iii) les dispositions des articles 1649 AD, 1649 AE et 1649 AH du Code général des impôts (sans que cette liste soit limitative) et (iv) tout(e) loi, décret, instruction ou réglementation qui viendrait préciser la mise en œuvre ou modifier lesdits textes) impliquant le Client, se conformera aux obligations déclaratives auxquelles il est soumis, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord exprès du Client.

A défaut d'accord écrit du Client autorisant l'intermédiaire concerné à remplir ses obligations déclaratives au titre de DAC 6, le Client est informé que chaque intermédiaire concerné devra notifier, si la situation l'exige, à tout autre intermédiaire connu et participant à ce même dispositif, de l'obligation déclarative qui lui incombe. En l'absence d'autre intermédiaire, l'intermédiaire concerné devra adresser au Client

la notification d'obligation déclarative lui incombant et lui transmettra les informations nécessaires et connues par lui, pour lui permettre de respecter ses obligations déclaratives. Dans ce dernier cas, l'obligation déclarative DAC 6 incombe alors uniquement au Client.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au créancier.

Le PRETEUR dispense le notaire d'établir dès à présent la copie exécutoire, et demande la délivrance d'une simple copie. Il se réserve le droit de requérir ultérieurement la délivrance de la copie exécutoire aux frais de l'EMPRUNTEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :

- pour le **PRETEUR** en son siège social,
- pour l'**EMPRUNTEUR**, en son domicile ou siège, celui-ci s'obligeant à informer le **PRETEUR** de tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec accusé de réception,
- spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'Etude du notaire soussigné.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

Le présent acte est soumis au droit français.

Toute difficulté relative à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux français et ce même en cas de pluralité d'instances ou d'appels en garantie.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le **PRETEUR** et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent acte, la Banque recueille et traite des données à caractère personnel concernant le Client et les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation.

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont vous disposez sur vos données figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel. Cette notice est portée à votre connaissance lors de la première collecte de vos données. Vous pouvez y accéder à tout moment sur le site internet de la Banque www.caisse-epargne.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de la Banque.

La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

ENREGISTREMENT

Le prêt est dispensé de droits d'enregistrement eu égard à la qualité du créancier, conformément aux dispositions de l'article 1062 du Code général des impôts.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de

celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

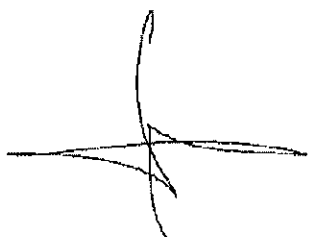
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

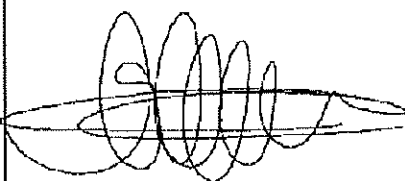
DONT ACTE sans renvoi

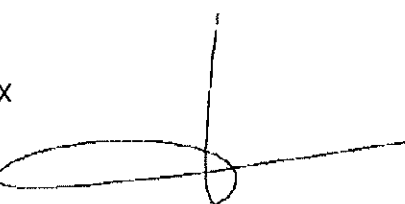
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

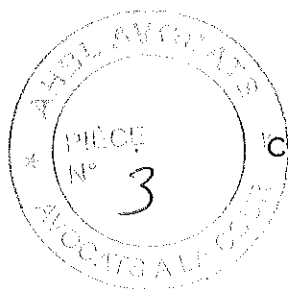
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme GARCIA Eric représentant de la société dénommée AMENAGIR a signé</p> <p>à BORDEAUX le 21 juin 2022</p>	
---	--

<p>Mme ELOIDIN Lolita représentant de la société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES a signé</p> <p>à BORDEAUX le 21 juin 2022</p>	
--	--

<p>et le notaire Me DE RUL CYRILLE a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT ET UN JUIN</p>	
---	--



CHEUVREUX
BORDEAUX

Pascal LEBEAU
Romain CABANAC
Geoffroy PADOVANI
Solène MOSCA
Anne-Cécile PERROMAT
Chloé FLAUX
Soumya ZAHRI
Kristel COURT
Caroline LAFFARGUE

AVIS DE SIGNATURE

Notaires	PRETEUR	La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028																												
	EMPRUNTEUR	La Société dénommée AMENAGIR, Société par actions simplifiée à associé unique dont le siège est à CANEJEAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.																												
	CARACTERISTIQUES	N° DU COMPTE : 00301-08005382617 NATURE DE L'ENGAGEMENT : crédit à durée déterminée non renouvelable MONTANT GLOBAL : TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3 350 000,00 EUR) Phase acquisition : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) Phase accompagnement : HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR) DUREE : 36 mois TAUX ANNUEL : Euribor 3 Mois + 2 %																												
	OBJET	Financement de l'acquisition du BIEN visé ci-dessous et de travaux																												
	GARANTIES HYPOTHECAIRES A PRENDRE	HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Hypothèque conventionnelle en premier rang à inscrire sur le BIEN objet du financement à hauteur de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) Sur le BIEN situé à BOULIAC (GIRONDE) 33270, Lieu-dit La Belle Etoile, Figurant ainsi au cadastre : <table border="1"><thead><tr><th>Section</th><th>N°</th><th>Lieu-dit</th><th>Surface</th></tr></thead><tbody><tr><td>AE</td><td>65</td><td>VERGNE</td><td>00 ha 13 a 11 ca</td></tr><tr><td>AE</td><td>514</td><td>VERGNE</td><td>00 ha 39 a 22 ca</td></tr><tr><td>AE</td><td>783</td><td>VERGNE</td><td>00 ha 51 a 10 ca</td></tr><tr><td>AE</td><td>802</td><td>VERGNE</td><td>01 ha 89 a 43 ca</td></tr><tr><td>AE</td><td>804</td><td>VERGNE</td><td>00 ha 02 a 85 ca</td></tr><tr><td>AE</td><td>805</td><td>VERGNE</td><td>00 ha 23 a 61 ca</td></tr></tbody></table>	Section	N°	Lieu-dit	Surface	AE	65	VERGNE	00 ha 13 a 11 ca	AE	514	VERGNE	00 ha 39 a 22 ca	AE	783	VERGNE	00 ha 51 a 10 ca	AE	802	VERGNE	01 ha 89 a 43 ca	AE	804	VERGNE	00 ha 02 a 85 ca	AE	805	VERGNE	00 ha 23 a 61 ca
Section	N°	Lieu-dit	Surface																											
AE	65	VERGNE	00 ha 13 a 11 ca																											
AE	514	VERGNE	00 ha 39 a 22 ca																											
AE	783	VERGNE	00 ha 51 a 10 ca																											
AE	802	VERGNE	01 ha 89 a 43 ca																											
AE	804	VERGNE	00 ha 02 a 85 ca																											
AE	805	VERGNE	00 ha 23 a 61 ca																											



LEBEAU & CABANAC
45, allées de Chartres – 33000 BORDEAUX - Tél : 05 56 17 20 00 - Fax : 05 56 17 22 00
SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL PAR ACTIONS SIMPLIFIEE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
SIRET : 823 215 371 00019 – N° TVA intracommunautaire : FR32823215371

Je soussigné, Maître... Eynille DE RUI

Notaire à ... BORDEAUX

- Certifie que l'acte de ... vente ET l'acte de PRET consenti à l'Emprunteur sus-désigné, Ont été régularisés en mon étude

Le ... 21/06/2022

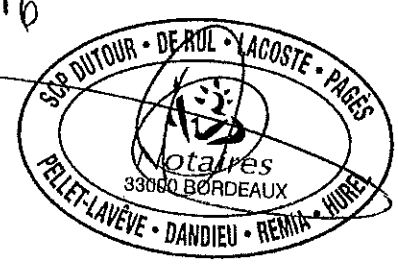
- Et m'engage à déposer, dans les meilleurs délais au service de la publicité foncière compétent les pièces relatives aux inscriptions demandées de sorte que la CEAPC bénéficie des garanties prévues et à notifier l'opposition à la Compagnie d'Assurance.

Fait à ... BORDEAUX

Le ... 21/06/2022

Cachet et signature du Notaire

RB





N° 11199*02
DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955,
Art. 61



N° 3267-R SD
(01-2020)
@internet-DGFIP

1

FORMULAIRE À IMPRIMER

BORDEREAU D'INSCRIPTION RENOUVELLEMENT



Service de la publicité foncière	Dépôt	Date	Vol. N°
Effet jusqu'au :	Principal : Accessoires : Total	CSI ⁽¹⁾ :	
INSCRIPTION AYANT EFFET JUSQU'AU VINGT JUIN DEUX MIL VINGT-SEPT		<input type="checkbox"/> l'échéance	<input checked="" type="checkbox"/> la dernière Echéance
		<input checked="" type="checkbox"/> est	<input type="checkbox"/> n'est pas
déterminée et future			
<p>Inscription initiale : EST REQUISE EN RENOUVELLEMENT DE CELLE PRISE A : - le 7 juillet 2022, volume 2022V, numéro 8583, au service de la publicité foncière de LIBOURNE.</p> <p>Date extrême d'effet de l'inscription originaire ou, si celle-ci a été renouvelée, de l'inscription (ou de la dernière inscription) en renouvellement</p> <p style="text-align: right;">20 juin 2026</p>			
RAPPEL (titre, propriétaire grevé, créancier, ...) DE L'INSCRIPTION PRÉCÉDENTE			
<p style="text-align: center;">Titre du créancier</p> <p>En vertu d'un acte reçu par :Maître Cyrille DE RUL, Notaire à BORDEAUX le 21 juin 2022,</p> <p>Contenant PRET par la Banque ci-après dénommée au profit de LA SOCIETE AMENAGIR de la somme de TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS avec AFFECTATION HYPOTHECAIRE.</p> <p>Propriétaire grevé originaire : AMENAGIR Société par actions simplifiée à associé unique dont le siège est à CANEJEAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.</p> <p>Créancier originaire : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 1 074 625 500 euros, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33076), 1 Parvis Corto Maltese CS 31271, identifiée au SIREN sous le numéro 353821028 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301</p>			

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex.

MODIFICATIONS SURVENUES DEPUIS L'INSCRIPTION PRÉCÉDENTE
(orçanole, titre, capital, accessoires, exigibilité,...)

PERSONNE À LAQUELLE LE REJET DOIT ÉVENTUELLEMENT ÊTRE NOTIFIÉ
(identité et adresse)

Maître Cyrille DE RUL, Notaire Associé d'une société titulaire d'Offices Notariaux à BORDEAUX (Gironde), 20, rue Ferrère, et à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques), 85, avenue du Président J.F. Kennedy .

DÉSIGNATION DU (OU DES) PROPRIÉTAIRE(S) GREVÉ(S) ACTUEL(S)
(cf. article 62 du décret n°55-1350 du 14/10/1955)

IMMEUBLE(S) GREVÉ(S) – DÉSIGNATION DÉTAILLÉE
(cf. articles 61 et 62 du décret n°55-1350 du 14/10/1955)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - RENVOIS

CERTIFICATIONS

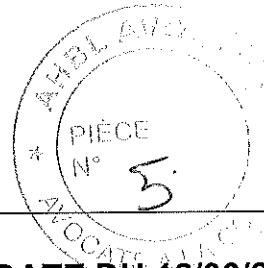
(Montants, capacités, échéance, garantie, conformité des bordereaux, entre eux et identité du ou des propriétaires)

Le soussigné, Maître **Cyrille DE RUL**, Notaire Associé d'une société titulaire d'Offices Notariaux à **BORDEAUX (Gironde)**, 20, rue Ferrère, et à **BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques)**, 85, avenue du Président J.F. Kennedy, certifie conformes au bordereau d'inscription transmis au service de la publicité foncière sur support électronique, les données structurées qui y sont jointes.

BORDEAUX (Gironde),
Le 9 juillet 2025

PARTIE RÉSERVÉE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification



**AVENANT N°1 EN DATE DU 12/06/2025
A LA CONVENTION D'OUVERTURE DE
CREDIT GLOBALE
SIGNEE LE 21/06/2022**

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTE**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 €, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33076), 1 parvis Corto Maltese - CS 31271, identifiée au SIREN sous le numéro 353 821 028 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle " Transactions sur immeubles et fonds de commerce " n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE – SIRET 493 455 042).

Représentée par :

Monsieur Quentin **CAZAUX**, collaborateur au service Financement de l'Office notarial **LEBEAU & CABANAC** situé à BORDEAUX (33000), 45, allées de Chartres,

Agissant au nom de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine **PALMA**, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Solène **MOSCA**, notaire à BORDEAUX (Gironde), 45, allées de Chartres, le 27 mai 2025.

Monsieur Antoine **PALMA**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Madame Deborah **CHERRUAULT**, Membre du Directoire en charge du Pôle Banque de Développement Régional de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX (GIRONDE) du 01 avril 2025.

Madame Deborah **CHERRUAULT** agissant en sa qualité de Membre du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date du 17 décembre 2024, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 06 janvier 2025 et le 31 mars 2025.

Ci-après dénommée « La Caisse d'Epargne »

Et

La **Société dénommée AMENAGIR**, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33200), 77 Avenue Général Leclerc immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 880 025 770,

Représentée par la **Société dénommée AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33200), 77 Avenue Général Leclerc immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 483 058 053, en sa qualité de Président,

Représentée par Madame **Alice BRISSEAU**, en qualité de **Directeur Générale**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Client »

Objet des présentes :

Le présent Avenant n°1 a pour objet la prorogation et la modification des conditions financières de la Convention d'ouverture de Crédit Globale accordée selon un acte notarié en date du **21 juin 2022**, reçu par Maître **Cyrille DE RUL**, notaire à **BORDEAUX (GIRONDE)**, et aux conditions financières suivantes :

- Montant : **TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3 350 000,00 EUR)**
 - Phase acquisition : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)
 - Phase accompagnement : HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR)
- Compte : 00301-08005382617
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
- Durée : **jusqu'au 20 juin 2025**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- Frais de dossier : 3 000,00 €
- Frais de garantie : 180,00 €
- T.E.G. : 3,547 %
- Taux de période du T.E.G : 0,010 %

Garanties :

Hypothèque conventionnelle

Hypothèque conventionnelle en PREMIER rang à hauteur de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **BOULIAC (GIRONDE) 33270, Lieu-dit La Belle Etoile**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	65	VERGNE	00ha 13a 11ca
AE	514	VERGNE	00ha 39a 22ca
AE	783	VERGNE	00ha 51a 10ca
AE	802	VERGNE	01ha 89a 43ca
AE	804	VERGNE	00ha 02a 85ca
AE	805	VERGNE	00ha 23a 61ca

Publié et enregistré le 07 juillet 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°8583, et **ayant effet jusqu'au 20 juin 2026**.

Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la **Société dénommée SAS AQUITAINE AMENAGEURS** Société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 €, dont le siège social est CANEJAN (33610), 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n °483 058 053, A hauteur de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR) en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 17 juin 2022 par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005382617.

Il est convenu et arrêté entre les parties que de nouvelles conditions financières sont applicables en lieu et place de celles visées ci-dessus et que ces nouvelles conditions se définissent comme suit :

- Montant : **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)**
Il est ici précisé que la phase Accompagnement ne sera pas mise en place. Le montant du crédit est donc ramené à 2 500 000,00 euros.
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
*A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié le 11 juin 2025 est de : 1,953 %
Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : **1,953 + 2,00 = 3,953 % l'an.***
- Durée : **jusqu'au 20 juin 2026**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- Frais de prorogation : 2 500,00 €
- Frais de garantie : 90,00 €
- Frais de renouvellement (estimation) : 1 600,00 €
- T.E.G. : 5,557 %
- Taux de période du T.E.G : 0,015 %

Garanties :

Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle

Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle en **PREMIER rang** à hauteur de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **BOULIAC (GIRONDE) 33270, Lieu-dit La Belle Etoile**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	65	VERGNE	00ha 13a 11ca
AE	514	VERGNE	00ha 39a 22ca
AE	783	VERGNE	00ha 51a 10ca
AE	802	VERGNE	01ha 89a 43ca
AE	804	VERGNE	00ha 02a 85ca
AE	805	VERGNE	00ha 23a 61ca

Publié et enregistré le 07 juillet 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°8583, et **ayant effet jusqu'au 20 juin 2026.**
A renouvelé jusqu'au 20 juin 2027.

Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la **Société dénommée AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33200), 77 Avenue Général Leclerc immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 483 058 053, A hauteur de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

A Régulariser par acte séparé sous seing privé par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Maintien du Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005382617.

Condition particulière :

*** La phase accompagnement/travaux n'est pas mise en place et l'accord n'est pas prorogé.**

Conditions générales de l'avenant :

Il n'est apporté aucune autre modification aux conditions et stipulations du contrat d'origine lesquelles conservent leur plein effet, sans novation au sens de l'article 1329 et suivants du code civil, ni dérogation, les parties voulant que le présent acte forme un tout avec celui précédemment signé

Acceptation :

Le Client reconnaît avoir pris connaissance des dispositions ci-dessus ainsi que des modifications apportées au contrat initial qui continue à produire ses effets, et en accepte les termes.

Fait à Bordeaux le 12 juin 2025.

Signé par **Alice BRISSEAU** le
13/06/2025 12:55



Signature électronique de CEAPC

Signature électronique de Caisse
d'Epargne Aquitaine
Poitou-Charentes





**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Aquitaine Poitou-Charentes



Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005382617 AMENAGIR

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débit		-2.498.526,62 EUR
30/12/2024	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/12/2024		38.000,00	-2.460.526,62 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	33.438,61		-2.493.965,23 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	6.164,38		-2.500.129,61 EUR
07/01/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	07/01/2025		500,00	-2.499.629,61 EUR
27/03/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	27/03/2025		38.000,00	-2.461.629,61 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	28.808,75		-2.490.438,36 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	5.547,95		-2.495.986,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	17/06/2025	90,00		-2.496.076,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS DE DOSSIER	17/06/2025	2.500,00		-2.498.576,31 EUR
30/06/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/06/2025		35.000,00	-2.463.576,31 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	26.932,73		-2.490.509,04 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	6.301,37		-2.496.810,41 EUR
10/07/2025	VIR SEPA SARL LEBEAU ET CABANAC	10/07/2025	1.545,28		-2.498.355,69 EUR
29/09/2025	VIR SEPA AQUITAINE AMENAGEURS	29/09/2025		32.000,00	-2.466.355,69 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	24.796,36		-2.491.152,05 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	6.301,37		-2.497.453,42 EUR
06/01/2026	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2026	6.164,38		-2.503.617,80 EUR
	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débit		-2.503.617,80 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-16.422.655,80 FRF



CAISSE D'ÉPARGNE
AQUITAINE POITOU-CHARENTES

Direction IMMOBILIER PROFESSIONNEL
1 Parvis Corto Maltese
CS31271
33076 BORDEAUX CEDEX
gestion-co-imm@ceapc.caisse-epargne.fr



Bordeaux, le 23/06/2022

SAS AMENAGIR
A l'attention de M. Jean DARRIET
20 Chemin du Petit Bordeaux
33610 CANEJAN

Réf dossier :
LOT CREON

Vos Interlocuteurs :

Chargé d'affaires Immobilier Professionnel
Fabien DA COSTA 06.98.67.00.78

Chargé de Gestion Immobilier Professionnel
Julien BORDES 05.85.38.89.43

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer que la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes, sur la base des informations et des documents que vous nous avez communiqués, a émis un accord au financement que vous avez sollicité.

Les conditions que nous vous proposons sont annexées à la présente et demeurent valables trente (30) jours à compter de la date d'émission.

Avant l'expiration de ce délai, vous voudrez bien nous marquer votre accord en nous retournant un exemplaire de la proposition dûment daté et signé avec la mention « Bon pour Accord ».

A réception de votre accord et des justificatifs précisés aux conditions préalables, notre Direction des Services Bancaires procédera à la contractualisation des actes de financement et de garanties.

La présente proposition ne revêt aucun caractère contractuel ; elle deviendra caduque si l'un quelconque des éléments qui ont conduit la Caisse d'Épargne à sa décision se révélait inexact ou venait à être modifié ainsi qu'à défaut de mise en place du premier concours dans un délai de six (6) mois à compter de la date d'émission de la présente lettre d'accord.

Au terme du délai maximal de 6 mois et après mise en place du premier concours, tout concours complémentaire précisé dans la présente devra être mis en place dans un délai de 9 mois. A défaut, la Banque se réserve le droit de reconsidérer les modalités d'octroi et les conditions suspensives des concours complémentaires.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien DA COSTA
Chargé d'Affaires Immobilier Professionnel

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes, Banque coopérative régie par les articles L.612-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 626 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 021 028 - Intermédiaire d'assurance, Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 066 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur Immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 036 692 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92010 Paris La Défense cedex.



Date : 23/06/2022
Structure emprunteuse : SAS AMENAGIR
Nom du Programme : CREON
Nature d'opération : LOT
Vos Interlocuteurs : Fabien DA COSTA Julien BORDES

EMPRUNTEUR :

SAS AMENAGIR
Monsieur Jean DARRIET
20 Chemin du Petit Bordeaux
33610 CANEJAN

Au capital de 10 000 Euros

N° SIREN : 880 025 770 RCS BORDEAUX

OBJET : L'emprunteur se propose :

- D'acquérir un ensemble de parcelles d'une contenance d'environ 5900m² à détacher d'une parcelle de plus grande importance sise à CREON (33670) avenue Suzanne Salvet cadastrée section AK 66, 67, 69, 70, 420 et 563 pour une surface totale de 6 896m²
- D'acquérir une parcelle de terrain sise à CREON (33670) 32 avenue Suzanne Salvet cadastrée section AK n°68 pour une surface de 476m²
- Pour un prix total de 806 000 Euros.
- De réaliser l'opération suivante : Réalisation d'un lotissement de 12 lots (dont 10 lots à vendre et 2 lots à aménager mais conservés par le vendeur)

Pour ce faire, les autorisations administratives suivantes ont été obtenues :

- Permis d'Aménager n°PA 033 14 022X0001 accordé en date du 05/04/2022 par la mairie de CREON

ELEMENTS FINANCIERS : Les principales caractéristiques financières prévisionnelles TTC de cette opération sont les suivantes :

Prix de revient de l'opération :	1 365 100	Euros
Prix de vente prévisionnel :	1 510 000	Euros
Marge au bilan prévisionnel	144 900	Euros
Fonds Propres de l'emprunteur :	160 000	Euros



CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS ACCORDES:

OUVERTURE GLOBALE DE CREDIT COURT TERME EN DEUX PHASES (Crédit à durée déterminée sans mise à disposition de moyens de paiement) COMPTE CENTRALISATEUR N° 08005543574	
Montant	<u>Phase acquisition</u> : 700 000 Euros <u>Phase accompagnement</u> : 340 000 Euros
Durée	30 mois, à compter de la mise en place de la phase acquisition
Conditions financières	<u>Intérêts débiteurs (1)</u> : EURIBOR 3 mois + 2 % (2) <i>Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.</i> Les intérêts débiteurs seront prélevés sur le compte centralisateur n° 08005543574
	<u>Commission d'engagement (3)</u> : 1 % par an. <i>La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.</i> La commission d'engagement sera prélevée sur le compte centralisateur n° 08005543574
Frais de dossier	3000 Euros Les frais de dossier sont perçus en une fois à la mise en place du concours Sur le compte centralisateur n° 08005543574
Garantie(s) (4)	<ul style="list-style-type: none">• Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'Ensemble Immobilier à hauteur de 700 000 euros• Caution personne morale solidaire et indivisible de la société AQUITAINE AMENAGEURS à hauteur de 340 000 Euros• Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n° 08005543574.
Condition particulière	Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC
Conditions de déblocage des fonds	<u>Phase acquisition</u> : règlement direct par la CEAPC au notaire



	<p>Phase accompagnement : L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la CEAPC sous le n° 08005543574.</p> <p>Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit sera générée par un système EDI, le bordereau sera adressé à la CEAPC accompagné des documents justifiant la destination des fonds, à l'adresse suivante : reglements.ceapc.immobdr@mali-ov.fr</p>
--	---

- (1) Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.
(2) Dans l'hypothèse où l'indice Euribor 3 mois serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
(3) La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.
(4) Les prises de garanties font l'objet d'une tarification à l'acte de 90 €, 350 € pour les nantissements d'actions ou de parts, frais réels en sus. Estimation : 180 €

GARANTIE DE PARACHEVEMENT DES VRD	
Montant de l'Assiette	110 000 Euros
Montant de l'engagement	110 000 Euros
Echéance	<ul style="list-style-type: none">• Production de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'immeuble conformément à sa destination par le maître d'œuvre ou l'homme de l'art habilité• Délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité par la mairie, à défaut par la préfecture
Commission forfaitaire	1650 Euros La commission forfaitaire est perçue en une fois à la mise en place du concours Sur le compte centralisateur n° 08005543574
Garantie(s)	<ul style="list-style-type: none">• Promesse d'affectation hypothécaire en rang direct derrière nous-mêmes sur l'Ensemble Immobilier• Nantissement des créances à notre lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n° 08005543574• Nantissement dans les livres de la CEAPC, dès réception de la DACT, d'une somme égale au montant des taxes d'urbanisme restant à régler à cette date. <p><i>Les prises de garanties font l'objet d'une tarification à l'acte de 90 €, 350 € pour les nantissements de parts ou d'actions, frais réels en sus. Estimation : 90</i></p>
Condition particulière	Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC



CONDITIONS PREALABLES / DOCUMENTS A RETOURNER AVEC LA LETTRE D'ACCORD

- Documents d'ouverture de(s) compte(s) dûment complétés et signés :
 - Les 2 exemplaires des conditions particulières complétés, paraphés et signés par une personne habilitée.
 - Les procurations éventuelles, complétées et signées par les parties, ainsi que la copie du justificatif d'identité en cours de validité du ou des mandataires (CNI ou passeport).
 - La fiche de signatures compte courant complétée, et signée par les personnes habilitées à faire fonctionner le compte.
- PV d'AG autorisant la société AQUITAINE AMENAGEURS à se porter caution solidaire et indivisible de la société emprunteuse.
L'autorisation devra porter sur la totalité des concours garantis par la société emprunteuse.

CONDITIONS SUSPENSIVES A LA MISE EN PLACE DES CONCOURS

PHASE ACQUISITION

- Réception de l'appel de fonds du notaire au plus tard 5 jours avant la date de signature de l'acte authentique
- Versement d'un apport en fonds propres de 160 000 euros sur le compte centralisateur de l'opération n° 08005543574 au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de signature de l'acte authentique.
- Production du permis d'aménager n° PA 033 14 022X0001 purgé du droit de retrait et de tous recours par la délivrance :
 - De 3 constats d'affichage réalisés par exploit d'huissier
 - D'une attestation du tribunal ou de la mairie justifiant de l'absence de recours et de retrait ou à défaut d'un procès-verbal d'huissier constatant la non-existence d'un recours

PHASE ACCOMPAGNEMENT OU TRAVAUX ET GARANTIE FINANCIERE

- Mise en place concomitante du crédit ou de la phase Travaux et de la GFA
- Régularisation des actes de garanties et des conditions préalables de la phase acquisition
- Production de la grille des prix de vente actualisée, totalisée, datée et signée et portant le cachet de l'emprunteur
- Production du budget actualisé, daté et signé
- Justification d'un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 453 000 euros ou 4 lots :
 - Par attestation notariée ou production des contrats de réservation
- Production du tableau récapitulatif des marchés daté et signé par le maître d'œuvre
- Production du marché forfaitaire de VRD signé
- Production d'une attestation du géomètre attestant des travaux différés pour un montant de 110 000 €



CONDITIONS PARTICULIERES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CONCOURS

- L'emprunteur s'engage à remettre à la Banque, tout au long de la vie du programme, les éléments suivants :
- La grille des prix actualisée après établissement du règlement de copropriété. La délivrance au notaire des accords de mainlevées partielles sera subordonnée à la réalisation de cette condition.
 - Les attestations notariées des réservations au fur et à mesure de leur signature
 - Les courriers ou actes de désistement
 - L'état de commercialisation détaillé et actualisé
 - Le budget actualisé avec détail du réalisé
 - L'attestation du maître d'œuvre précisant l'avancement des travaux
-
- Retrait anticipé de fonds propres : autorisé à hauteur de 50% soit 80 K€ dès que les 2 conditions suivantes seront réalisées :
 - 70% du CA TTC acté, soit 1 057 000 €.
 - ET maintien de la marge initiale de 10% du CA TTC

CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

- Règlement opérateur :
 - Les apports seront restituables uniquement avec l'accord du prêteur et sur présentation d'un budget actualisé, de la grille des prix actualisée et de l'attestation d'avancement des travaux du MOE.
 - Les conditions sine-qua non sont l'atteinte du stade HE/HA, le remboursement de la ligne accompagnement (cas de 2 crédits) et la couverture du prix de revient.
 - Les honoraires de gestion non bloqués seront versés aux conditions suivantes :
 - Sur un compte courant ouvert dans les livres de la CEAPC.
 - Selon les modalités prévues dans votre convention de gestion et agréées par la CEAPC.
- Règlement sous-traitance : les règlements seront effectués sur présentation du contrat de sous-traitance et des délégations de paiement.

MODALITES DE GESTION

L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la CEAPC.

Ce compte sera exclusivement réservé à l'opération décrite ci-dessus et ne donnera pas lieu à délivrance de moyens de paiement.

Tous les prix de vente seront obligatoirement adressés sur ce compte centralisateur.

Toutes les demandes d'encassements et de décaissements relatives à l'opération devront être adressées directement au Département Gestion Commerciale par Courriel à l'adresse suivante :
reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr

Toutes les demandes de virements devront être générées par un système EDI. Le bordereau d'opérations sera adressé à l'adresse ci-dessus accompagné des factures justificatives et du RIB des fournisseurs.



Nous vous indiquons que nous nous réservons la possibilité de prendre contact avec vos clients acquéreurs pour leur proposer nos meilleures propositions en matière d'épargne ou de crédits.

**POUR LES ACQUISITIONS, L'APPEL DE FONDS DU NOTAIRE ET LES APPORTS
DEVRONT NOUS PARVENIR AU PLUS TARD 5 JOURS AVANT LA DATE DE SIGNATURE**

A compléter et retourner avec l'acceptation de la lettre d'accord

Vous serez invité à signer en ligne les documents contractuels sous seing privés, via notre solution de signature électronique et sécurisée DOCAPOST

Afin d'anticiper au mieux la signature des contrats et le déblocage des fonds, nous vous remercions de bien vouloir nous apporter les indications suivantes

Coordonnées du notaire chargé de la signature de l'acte authentique	NOM : ADRESSE : TEL : MAIL :
Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique	J / M / A
Coordonnées du notaire chargé de recevoir la garantie financière	NOM : ADRESSE : TEL : MAIL :

Dirigeant	Prénom NOM
Adresse mail du dirigeant	@mail
N° téléphone mobile du dirigeant	Tél :

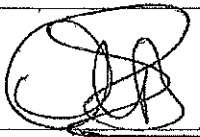

Signataire du/des contrat(s) de prêt	Prénom NOM
Adresse mail du signataire	@mail




N° téléphone mobile du signataire	Tél :
Si le signataire du contrat de prêt n'est pas le dirigeant de la société emprunteuse, les pièces suivantes sont à produire :	<ul style="list-style-type: none">• Copie recto verso de la CNI en cours de validité• Pouvoir spécifique accordé par le dirigeant

Approbateur du/des contrat(s) de prêt	Prénom NOM
Adresse mail de l'approbateur	@mail

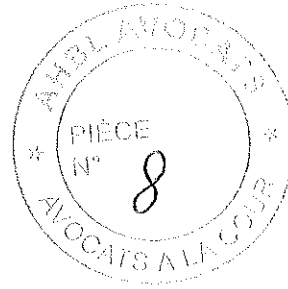
Pour la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes,

NOM prénom BRISSEAU Alice Qualité du signataire DA	
Fablen DA COSTA Chargé d'Affaires Immobilier Professionnel	
Julien BORDES Chargé de gestion MO BO Immobilier Professionnel	CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES 1 Parvis Corto Maltese - CS 31271 33076 BORDEAUX CEDEX

Pour l'emprunteur,

NOM prénom BRISSEAU Alice Qualité du signataire de la lettre d'accord DA	Date 01/07/22 Signature précédée de la mention « Bon pour accord » Bon pour accord 
---	--

Le présent accord fera l'objet de la formalisation d'un contrat de prêt dans lequel le TEG sera fixé conformément aux dispositions de l'article L.313-4 du Code monétaire et financier.



100185902

FD/MV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT NEUF SEPTEMBRE**

**A FARGUES-SAINT-HILAIRE (33370), 47, avenue de l'Entre Deux Mers,
en l'Office Notarial dont est titulaire la société ci-après nommée,**

**Maître Franck DAVID, Notaire soussigné au sein de la société « YAIGRE
NOTAIRES ASSOCIES » Société à responsabilité limitée titulaire d'Offices
Notariaux ayant son siège à BORDEAUX (Gironde) 14 rue de Grassi,**

**Avec la participation de Maître Solène MOSCA, Notaire au sein de la
Société par Action Simplifiée « LEABEAU & CABANAC, société par action
simplifiée de notaires » dont le siège est à BORDEAUX (33000) 45, allée de
Chartres, assistant le PRETEUR,**

**A RECU le présent acte contenant CONVENTION D'OUVERTURE DE
CREDIT entre :**

- "PRÊTEUR" -

**La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
AQUITAINE POITOU-CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-
85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et
Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros,
dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX (33076), 1 parvis Corto Maltesse CS
31271, identifiée au SIREN sous le numéro 353821028 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,**

**Intermédiaire d'assurance, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro
07 004 055 – Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et
fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivré par la CCI Bordeaux-
Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La
Défense cedex.**

**Ladite société dénommée dans le corps du présent acte « le PRETEUR »,
« la Banque » ou « la Caisse d'Epargne.**

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **AMENAGIR**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10000 €, dont le siège est à CANEJAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ladite société dénommée dans le corps du présent acte « l'EMPRUNTEUR », ou « le Client ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES est représentée à l'acte par Madame Mélanie VIDAL, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à FARGUES SAINT HILAIRE (Gironde) 47 avenue de l'Entre Deux Mers,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Mademoiselle Anaïs BOURG, domiciliée professionnellement à BORDEAUX (33000) 45 allées de Chartres, suivant acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 28 septembre 2022 demeuré ci-joint et annexé après mention.

Mademoiselle Anaïs BOURG, agissant en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine PALMA, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Pascal LEBEAU, notaire à BORDEAUX (Gironde), 45, allées de Chartres, le 4 mai 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur Antoine PALMA, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic RENAUD, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX (GIRONDE) du 27 avril 2021.

Monsieur Ludovic RENAUD agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date des 26 janvier et 16 avril 2021, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 06 avril 2021.

- La Société dénommée AMENAGIR est représentée à l'acte par Monsieur Jean DARRIET, Président de la Société dénommée "SAS AQUITAINE AMENAGEURS", Société par actions simplifiée au capital de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €), dont le siège social est à CANEJAN (33610), 20 chemin petit bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 483 058 053.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale en date du 22 septembre 2021 dont une copie du procès-verbal est ci-annexée.

La SAS AQUITAINE AMENAGEURS, elle-même Présidente de la Société AMENAGIR.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- 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.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

ELEMENTS JURIDIQUES

Aux termes d'un acte à recevoir ce jour un instant après les présentes, par Maître Franck DAVID, notaire soussigné, l'EMPRUNTEUR se propose d'acquérir de :

Madame Sonia Lyne Jeannik Anne CONNES, sans activité, épouse de Monsieur Eric Irénée Henri LAMOTHE, demeurant à MERIGNAC (33700) 6 rue des Avettes.

Née à AURILLAC (15000) le 17 novembre 1966.

Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) le 26 juin 2020 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric COURTY, notaire à LE BOUSCAT (33110), le 30 juillet 2019.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Soraya-Lyndia Marie-Rose CONNES, sans profession, épouse de Monsieur Gérald Pascal DESAGES, demeurant à MOULIN-NEUF (24700) 6 rue de la Madeleine.

Née à BORDEAUX (33000) le 23 septembre 1975.

Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) le 6 mai 2006 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel CABROL, notaire à MERIGNAC, le 18 janvier 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Le bien immobilier suivant ci-après désigné « *le Terrain* », « *le Bien* », « *les biens* » ou « *l'Ensemble immobilier* » :

Sur la commune de CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet, les parcelles cadastrées section AK numéro 1117 à 1147, 1149 à 1150, 1152 à 1156 ci-après visées.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT SIX MILLE EUROS (806 000,00 EUR) payable comptant et pour partie au moyen du financement constaté aux présentes.

Le Client déclare qu'il n'existe pas sur le Terrain de servitudes passives faisant obstacle aux travaux projetés et que le bien immobilier est libre de tout hypothèque, inscription, saisie ou autre empêchement quelconque.

En conformité avec le permis d'aménager indiqué ci-après, le Client se propose de réaliser l'opération suivante : réalisation d'un lotissement de 12 lots (dont 10 lots à vendre et 2 lots à aménager mais conservés par le vendeur).

ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Un permis d'aménager N° PA 033 140 22 X0001 a été accordé à la société AMENAGIR, emprunteur aux présentes, le 5 avril 2022 par la mairie de CREON.

Le permis d'aménager susvisé a été régulièrement affiché sur le Terrain ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat dressés les 15 avril, 24 mai et 24 juin 2022 par Maître Véronique CARBONNIER, huissier de justice à BORDEAUX (33000) 57 cours Georges Clémenceau.

Le délai de recours des tiers est expiré et l'autorisation administrative ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ainsi qu'il résulte d'une attestation de la mairie de CREON, en date du 12 juillet 2022 et d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de BORDEAUX en date du 13 juillet 2022.

Préalablement à la mise en place des concours, l'EMPRUNTEUR devra justifier des éléments suivants :

Conditions préalables à la mise en place des concours :

PHASE ACQUISITION :

- o Réception de l'appel de fonds du notaire au plus tard 5 jours avant la date de signature de l'acte authentique
- o Versement d'un apport en fonds propres de 160 000 euros sur le compte centralisateur de l'opération n° 08005543574 au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de signature de l'acte authentique.
- o Production du permis d'aménager n° PA03314022X001 purgé du droit de retrait et de tous recours par la délivrance :
 - De 3 constats d'affichage réalisés par exploit d'huissier,
 - D'une attestation du tribunal ou de la mairie justifiant de l'absence de recours et de retrait ou à défaut d'un procès-verbal d'huissier constatant la non-existence d'un recours

PHASE ACCOMPAGNEMENT OU TRAVAUX ET GARANTIE FINANCIERE :

- o Mise en place concomitante du crédit ou de la phase Travaux et de la GFA
- o Régularisation des actes de garanties et des conditions préalables de phase acquisition
- o Production de la grille des prix de vente actualisée, totalisée, datée et signée et portant le cachet de l'emprunteur
- o Production d'un budget actualisé, daté et signé
- o Justification d'un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 453 000 euros ou 4 lots par attestation notariée ou production des contrats de réservation
- o Production du tableau récapitulatif des marchés daté et signé par le maître d'œuvre
- o Production du marché forfaitaire de VRD signé
- o Production d'une attestation des travaux différés du géomètre pour un montant de 110 000 euros

L'EMPRUNTEUR s'engage en outre à respecter les conditions suivantes :

Condition particulière :

Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la CEAPC

Conditions particulières communes à l'ensemble des concours

L'EMPRUNTEUR s'engage à remettre à la Banque, tout au long de la vie de l'opération, les éléments suivants :

- La grille des prix actualisée après établissement du règlement de copropriété. La délivrance au notaire des accords de mainlevées partielles sera subordonnée à la réalisation de cette condition.

- Les attestations notariées des réservations au fur et à mesure de leur signature
- Les courriers ou actes de désistement
- L'état de commercialisation détaillé et actualisé
- Le budget actualisé avec détail du réalisé
- L'attestation du maître d'œuvre précisant l'avancement des travaux

Conditions de mise à disposition des fonds :

Règlement opérateur :

- Les apports seront restituables uniquement avec l'accord du PRETEUR et sur présentation d'un budget actualisé, de la grille des prix actualisée et de l'attestation d'avancement des travaux du MOE
- Les conditions sine qua non sont l'atteinte du stade HE/HA, le remboursement de la ligne accompagnement (cas de 2 crédits) et la couverture du prix de revient
- Les honoraires de gestion seront versés aux conditions suivantes :
 - Sur un compte courant ouvert dans les livres de la Banque
 - Selon les modalités prévues dans la convention de gestion et agréées par la Banque
- Retrait anticipé des fonds propres autorisé à hauteur de 50% soit 80 K€ dès que les deux conditions suivantes seront réalisées :
 - 70% du CA TTC acté soit 1 057 000 €
 - Et maintien de la marge initiale de 10% du CA TTC

Règlement sous-traitance :

- Les règlements seront effectués sur présentation du contrat de sous-traitance et des délégations de paiement.

Conditions de déblocage des fonds :

Phase acquisition : règlement direct par la Banque au notaire

Phase accompagnement : L'ensemble des écritures de l'opération immobilière fonctionnera à partir du compte centralisateur de l'opération ouvert dans les livres de la Banque sous le n° **00301-08005543574**.

Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit sera générée par un système EDI, le bordereau sera adressé à la Banque accompagné des documents justifiant la destination des fonds, à l'adresse suivante : reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr.

ELEMENTS FINANCIERS

En conformité avec l'autorisation d'urbanisme ci-dessus visée, le Client se propose d'entreprendre des travaux de voiries et réseaux divers (ci-après « *le Programme* »).

L'EMPRUNTEUR déclare que les principales caractéristiques financières prévisionnelles TTC de cette opération sont les suivantes :

Le bilan prévisionnel de l'opération financée fait ressortir une marge de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (144 900,00 EUR) TTC ;

Le prix de revient de l'opération financée s'élève à UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-CINQ MILLE CENT EUROS (1 365 100,00 EUR) TTC, et les fonds propres afférents à cette opération s'élèvent à ce jour à CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR) ;

Le prix de vente prévisionnel global s'élève à UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS (1 510 000,00 EUR) TTC, conformément à la grille de prix de vente datée et signée par l'EMPRUNTEUR.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

OBJET

La présente **ouverture de crédit** est destinée à faciliter au Client le financement de l'opération visée dans l'exposé qui précède.

MONTANTE ET DUREE

La Banque accorde, par les présentes, au Client, qui l'accepte, un **crédit Global** d'un montant d'UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR) **en deux phases :**

Phase acquisition : SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)

Phase accompagnement : TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)

Ledit concours fonctionnera sous la forme d'une ouverture de crédit en compte courant, compte ouvert au nom du Client dans les livres de la Banque, conformément aux dispositions du paragraphe « *centralisation financière* » ci-après, sous le numéro **00301-08005543574**.

La présente ouverture de crédit est consentie pour une durée de **30 mois**, et devra être intégralement remboursée à l'échéance en principal, intérêts, commissions et accessoires, soit au plus tard le **28 mars 2025**.

CONDITIONS FINANCIERES

En rémunération de ce crédit, l'EMPRUNTEUR versera à la Banque sur le compte Centralisateur n° **00301-08005543574** :

- Des frais de dossier d'un montant de **3 000,00 €** perçus en une fois à la mise en place du crédit,
- Des frais de garantie de **180,00 €**,
- des intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de **l'EURIBOR 3 mois majoré de 2,00 %**.

A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié à la date du 27 septembre 2022 est de : **1,228 %**

Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.

Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : **1,228 + 2,00 = 3,228 % l'an**.

Les intérêts débiteurs sont perçus trimestriellement à terme échu sur les utilisations effectives du crédit.

Les intérêts seront calculés sur la base d'une année de 365 ou 366 jours.

Les intérêts ci-dessus seront calculés sur le montant du solde débiteur du compte visé au paragraphe « *Centralisation Financière* » ci-dessous.

L'**EURIBOR** désigne le taux interbancaire offert en euro, calculé par la moyenne, après élimination des valeurs extrêmes, des taux de transaction pratiqués par un panel de banques de la zone euro. Il est administré et publié avec 3 décimales par l'European Money Markets Institute (ou toute autre organisme qui y serait substitué), aux environs de 11 heures (heure de Bruxelles) chaque jour ouvré.

L'EURIBOR de référence est celui publié aux environs de 11 heures (heure de Bruxelles) le deuxième jour ouvré précédant le commencement de chaque Période

d'Intérêts, à la page Reuters <EURIBOR=> ou toute autre page qui y serait substituée.

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

- une commission d'engagement annuelle calculée sur le montant total du crédit autorisé sera perçue d'avance trimestriellement au taux de **1,00 % l'an**.

La commission d'engagement est perçue trimestriellement et d'avance sur le montant global du crédit mis en force, utilisé ou non, avec minimum de perception d'un trimestre.

Ces intérêts et commissions seront prélevés par débit de ce compte Centralisateur n° **00301-08005543574** par trimestre civil, soit les trente et un mars, trente juin, trente septembre et trente et un décembre de chaque année.

Le Client s'engage à régler à bonne date lesdits frais, intérêts et commissions.

Tout dépassement du montant de l'ouverture de crédit par l'effet du prélèvement des intérêts débiteurs, commissions, frais et accessoires sur le compte support ne constituera aucun droit pour le Client à se prévaloir d'une augmentation du montant initial et limité de l'ouverture de crédit qui est consentie pour une durée déterminée.

En cas de prélèvement des intérêts et des commissions, au-delà du montant de l'ouverture de crédit, ce dépassement exceptionnel constituera une simple tolérance qui ne saurait créer un engagement de la Caisse d'Épargne à consentir une augmentation du montant de l'ouverture de crédit.

Pendant toute la durée du dépassement, les sommes objet du dépassement seront productives de plein droit d'intérêts calculés au taux conventionnel majoré dans les conditions indiquées au paragraphe « *Intérêts de retard, indemnités pour ordre et distribution* ».

En cas de retard dans le paiement des intérêts et commissions, le taux qui leur est applicable sera majoré dans les conditions indiquées au paragraphe « *Intérêts de retard, indemnités pour ordre et distribution* ».

Événements affectant l'indice de référence :

a) Les parties conviennent qu'en cas de modification de la définition, de la méthodologie, de la formule de calcul ou des modalités de publication de l'indice de référence ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le fournissant ou le calculant, que celles-ci soient permanentes ou ponctuelles, tout taux ou indice issu de cette modification s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions que celles prévues dans la présente convention. Toute référence dans l'ouverture de crédit à l'indice de référence est réputée être une référence à l'indice de référence tel que modifié.

b) En cas de cessation temporaire de la publication de l'indice de référence utilisé ou tout autre indice qui y serait substitué en application des dispositions « Événements affectant l'indice de référence » résultant d'une erreur ou d'un dysfonctionnement de nature administrative ou opérationnelle, la valeur de l'indice sera réputée être la valeur de l'indice publiée le dernier jour ouvré TARGET pour lequel l'indice a été publié. Si la cessation temporaire de publication se prolonge au-delà de [8] jours ouvrés TARGET, le paragraphe c) sera réputé applicable comme si une Cessation Définitive de l'indice de référence était survenue.

Pour les besoins du paragraphe « Événements affectant l'indice de référence », la "Cessation Définitive" signifie (i) la publication d'une information par (x)

l'administrateur de l'indice ou (y) par une autorité de régulation, une autorité de résolution, une banque centrale ou une juridiction ayant compétence sur l'administrateur de l'indice, indiquant que l'administrateur a cessé ou va cesser, de manière permanente ou pour une durée indéfinie, de fournir l'indice concerné et (ii) qu'aucun administrateur ne succède à l'administrateur initial pour fournir cet indice.

c) En cas de Cessation Définitive de l'indice de référence ou d'impossibilité pour la Banque, en vertu de la réglementation qui lui est applicable, d'utiliser l'indice de référence, la Banque substituera à l'indice de référence concerné (l'«Indice Affecté») l'Indice de Substitution.

L'Indice de Substitution sera tout taux ou indice de référence officiellement désigné, déterminé ou recommandé, par ordre de priorité, (1) par l'administrateur de l'Indice Affecté, (2) par toute autorité compétente, 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 (ensemble les "Organismes Compétents") comme étant le taux ou l'indice de référence de substitution de l'indice de référence concerné (l'"Indice de Substitution"). Si aucun Indice de Substitution n'a été désigné, la Banque agissant de bonne foi désignera comme Indice de Substitution un taux ou un indice présentant les caractéristiques les plus proches de l'Indice Affecté, en tenant compte de la pratique de marché observée à la date de la substitution.

L'Indice de Substitution s'appliquera de plein droit dans les mêmes conditions que celles prévues dans la présente convention.

La Banque agissant de bonne foi pourra procéder à certains ajustements des modalités contractuelles de l'ouverture de crédit afin de permettre l'utilisation de l'Indice de Substitution dans des conditions de nature à préserver les caractéristiques économiques de l'ouverture de crédit. Ces ajustements pourront notamment consister en un ajustement, à la hausse ou à la baisse, de la marge applicable afin de réduire ou d'éliminer, dans la mesure du possible dans de telles circonstances, tout préjudice ou avantage économique (le cas échéant) pour chacune des parties résultant de la substitution de l'Indice de Substitution à l'Indice Affecté. Dans la détermination de ces ajustements, la Banque tiendra compte dans la mesure du possible de tout ajustement préconisé par un Organisme Compétent.

La Banque informera dans les meilleurs délais le Client de la survenance d'un événement visé au point c) et lui communiquera l'Indice de Substitution par écrit.

L'absence de contestation du Client dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de l'information vaudra acceptation par le Client du remplacement de l'Indice Affecté par l'Indice de Substitution et le cas échéant, des ajustements qui lui auront été communiqués. L'Indice de Substitution s'appliquera aux intérêts dus par le Client, dans les mêmes conditions que celles prévues dans la présente convention, de façon rétroactive au jour de la disparition ou de l'impossibilité d'utiliser l'indice de référence initial.

Si le Client s'oppose à la substitution de l'Indice Affecté par l'Indice de Substitution ou aux ajustements ci-dessus mentionnés, il devra en informer la Banque par écrit dans le délai d'un mois à compter de la date de l'envoi de l'information de la Banque. L'ouverture de crédit sera alors résiliée à l'issue d'un délai de soixante jours calendaires courant à compter de la date de réception par la Banque de la lettre l'informant du refus du Client. Le Client devra alors rembourser, à l'issue de ce délai, le montant utilisé au titre de l'ouverture de crédit, dont intérêts, frais, commissions et accessoires.

Afin de calculer le montant des intérêts courus, il sera fait application de l'Indice Affecté comme si aucune substitution n'était intervenue, tant que l'Indice Affecté est publié et que la Banque est en mesure de l'utiliser, et postérieurement à cette date, il sera fait application de l'Indice Affecté à la date de sa dernière publication.

RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DE L'OUVERTURE DE CREDIT

Nature du prêt : Ouverture de Crédit

Objet du prêt : Réalisation d'un lotissement de 12 lots (dont 10 lots à vendre et 2 lots à aménager mais conservés par le vendeur)

Montant du prêt en principal : UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)

Durée : 30 mois

Remboursement : en une seule échéance

Echéances :

- dernière échéance au plus tard le : 28 mars 2025

Date de péremption de l'inscription : VINGT HUIT MARS DEUX MIL VINGT-SIX

Taux, hors assurance, de l'Euribor 3 mois + 2 est de 3,228 % l'an

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le taux effectif global est déterminé conformément aux articles L. 314-1 à L. 314-5 et R. 314-1 et suivants du Code de la consommation en tenant compte des intérêts, du montant des frais de constitution de dossier et de garantie(s), des frais d'actes et de la commission d'engagement ci-dessus perçue, liés à l'octroi du crédit.

Le Client reconnaît qu'il s'avère impossible, du fait des possibilités d'utilisation des fonds qui lui sont offertes et de la variabilité de l'indice de référence utilisé pour le décompte des intérêts, de déterminer à l'avance le taux d'effectif global (TEG) de l'ouverture de crédit.

Toutefois, à titre indicatif, en prenant en considération l'ensemble des frais et commissions dus par le Client et en prenant pour hypothèses :

- que l'intégralité des fonds est versée immédiatement,
- que l'indice de référence constaté au paragraphe « *conditions financières* » ci-dessus, réputé égal à zéro le cas échéant, demeure fixe sur toute la durée de l'ouverture de crédit, et qu'à cet indice de référence est ajoutée la marge fixée ci-dessus,

Alors, le TEG de l'ouverture de crédit s'établit à 5,048 % l'an et le taux journaliser à 0,014 %.

CENTRALISATION FINANCIERE

1. A titre de condition déterminante des présentes, le Client s'oblige à centraliser sur le **compte Centralisateur** ouvert à son nom dans les livres de la Banque sous le numéro **00301-08005543574**, support de la présente ouverture de crédit, toutes les recettes à provenir de l'opération financée et notamment, toutes sommes qui seraient dues par les acquéreurs des lots à réaliser, ainsi que les fonds propres du Client affectés au financement de l'opération, et d'une façon générale toutes les sommes y afférentes.

Le Client s'oblige également à payer par le débit de ce compte toutes dépenses afférentes à l'opération ainsi qu'à l'exécution des obligations souscrites par lui à l'égard des acquéreurs des lots.

Le Client s'interdit de débiter du compte toute somme dont l'exigibilité ne serait pas en relation directe avec la réalisation de l'opération financée et s'interdit d'accorder un nantissement dudit compte sans l'accord de la Banque.

Toute demande de paiement et d'utilisation du crédit devra être adressée à la Banque par écrit à l'adresse suivante :

CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES
Direction Immobilier Professionnel
1, parvis Corto Maltese – CS 31271 - 33076 BORDEAUX Cedex
reglements.ceapc.immobdr@mail-ov.fr.

et être accompagnées de tous documents de nature à justifier la destination des fonds. Elles devront indiquer impérativement le numéro de compte ouvert dans les livres de la Banque, être signées du Client ou de l'un de ses représentants ou mandataires. Lorsque la pièce justificative consiste en une situation de travaux, celle-ci devra être visée et approuvée par l'architecte de l'opération.

2. Tout acte de vente d'un lot de l'Ensemble immobilier, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de virer au **compte Centralisateur**, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division du (des) immeuble(s) se rattachant à l'opération, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente, pour dépôt au rang de ses minutes.

EMPLOI DES FONDS

Les sommes à provenir de la présente ouverture de crédit devront être uniquement utilisées au financement de l'opération indiquée dans l'exposé.

La Banque n'est pas responsable de l'utilisation des fonds à un usage autre que celui prévu au présent paragraphe.

Les demandes d'utilisation seront effectuées dans les conditions indiquées au paragraphe ci-dessus.

Encore qu'elle n'ait pas l'obligation de surveiller l'emploi des fonds, la Banque pourra toujours, si bon lui semble, avant le versement des fonds et à tout moment :

- vérifier l'exactitude des justifications fournies et surveiller sur place la bonne marche des travaux s'il y a lieu, soit directement soit par tout organisme technique de son choix ;
- différer ou refuser le paiement d'une dépense qui ne serait pas exigible ou justifiée par l'objet du crédit.
- prendre connaissance sur place de la comptabilité du Client et se faire communiquer et prendre copie de toutes justifications qu'elle jugera utiles ;

EXIGIBILITE ANTICIPEE

La Banque pourra, si bon lui semble, et par simple lettre recommandée, rendre exigibles, toutes les sommes en principal, intérêts et accessoires dues par le Client, aucune autre utilisation alors ne pourra lui être demandée et les engagements résultant des présentes seront de ce fait purement et simplement révoqués dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Inexécution d'un seul des engagements pris au présent acte par le Client.
- Non-paiement, à bonne date, de l'une quelconque des sommes dues en vertu des présentes.

- Situation hypothécaire non conforme à la déclaration ci-après faite.
- Résolution de la vente du terrain, assiette foncière de l'opération, non conforme à l'exposé qui précède.
- Action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Non versement au compte du Client ouvert dans les livres de la Banque, des sommes définies au paragraphe « *Centralisation Financière* ».
- Cession de parts (ou d'actions) ou modification de la répartition du capital social du Client, sans l'accord préalable de la Banque.
- Nantissement des droits sociaux composant le capital du Client ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la Banque.
- Fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution du Client.
- Apport du (des) bien(s) promis en garantie.
- Non maintien du concours par l'administrateur judiciaire dans le cadre d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire ouverte à l'encontre du Client.
- Non maintien du concours par le liquidateur en cas de liquidation judiciaire du Client.
- Inscription de sûreté à titre conservatoire ou autrement, par des tiers sur les biens promis en garantie, saisie desdits biens.
- Modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements du Client.
- Incendie total ou partiel des ouvrages existants.
- Non-paiement à bonne date de tous impôts et taxes ainsi que de toutes cotisations sociales.
- En cas de dégradation de la cotation du Client par la Banque de France.
- Altération de tout ou partie des biens ci-après donnés en garantie, ou aliénation de ces mêmes biens, à l'exception des ventes conclues dans le cadre de la commercialisation de l'opération immobilière envisagée.
- Non réponse par les associés aux appels de fonds, s'il y a lieu.
- Non maintien de l'une quelconque des garanties (cautions ou autres) fournies à la Banque, à hauteur et au rang stipulé, aux termes des présentes ou par acte séparé.

Si le crédit venait à être résilié pour une des causes ci-dessus, cette résiliation donnera lieu, au profit de la Banque, à la perception d'une indemnité égale à un trimestre d'intérêts décomptés au taux d'intérêt visé au paragraphe « *Conditions Financières* » existant lors de la résiliation. Cette indemnité sera calculée sur la totalité des sommes devenues exigibles.

REDUCTION DU MONTANT AUTORISE

Le Client aura la faculté de renoncer, totalement ou partiellement, au crédit résultant des présentes par l'envoi d'une demande formalisée auprès de la Banque par lettre recommandée avec accusé de réception et ce au plus tard un mois avant à la date souhaitée de prise d'effet de la réduction ou de la clôture du crédit. Toutefois, la Banque pourra refuser cette demande sur notification écrite et ce sans avoir à motiver sa décision.

Cette renonciation sera irrévocable et réduira définitivement d'autant le plafond de l'engagement de la Banque.

La commission d'engagement cessera d'être due sur le montant du crédit auquel le Client aura renoncé, et ce à compter de l'expiration de la période trimestrielle au cours de laquelle la renonciation aura pris effet.

GARANTIES APPORTÉES PAR L'EMPRUNTEUR

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amené à payer en vertu du présent crédit ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, il est consenti la (les) garantie(s) suivante(s) aux termes d'actes sous seing privés et/ ou notariés.

Nantissement du compte courant

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amenée à payer en vertu du présent crédit ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, le client affecte en nantissement en premier rang et sans concurrence de façon inconditionnelle et irrévocable au profit de la Caisse d'Épargne créancière au titre de la présente convention de crédit, et dans les conditions prévues à l'article 2355 et suivants du Code civil, toutes les sommes à provenir de l'opération que le Client entend mener sur le Terrain et notamment, les sommes dues par les acquéreurs des biens ci-dessus désignés, à concurrence du prix de vente augmenté des éventuelles pénalités de retard et accessoires.

Tous les paiements reçus par le Client au titre de l'opération devront être versés directement à Caisse d'Épargne sur le **compte Centralisateur** ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne sous le n° **00301-0800543574** et nanti selon les termes de l'article 2360 du Code civil.

Les sommes versées sur le compte nanti seront conservées à titre de cession de sommes d'argent, régie par les articles 2374 et suivants du Code civil, à charge pour la Banque d'imputer ces sommes sur sa créance, à l'échéance de celle-ci, si nécessaire.

Il est convenu qu'à défaut de remboursement de la totalité du crédit à l'échéance prévue ou par anticipation en cas d'exigibilité, la Caisse d'Épargne pourra s'approprier la créance nantie et procéder par voie de compensation en appliquant au remboursement des sommes dues, et à due concurrence, toute ou partie des sommes reçues au titre de ladite créance.

Les copies exécutoires et éventuellement les bordereaux d'inscription d'hypothèque légale du vendeur émises au titre des opérations, objet des créances nanties seront, à première demande de la Caisse d'Épargne, à délivrer à ladite Banque créancière à charge de les détenir et de les conserver à titre de gage, en application des dispositions des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du complet remboursement des sommes dues par le Client à la Caisse d'Épargne.

Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots
Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n° **00301-08005543574**

Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053,

A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 23 août 2022.

Hypothèque conventionnelle

L'**EMPRUNTEUR** déclare irrévocablement hypothéquer immédiatement et sans délai en **PREMIER** rang et sans concurrence au profit de la Banque, l'Ensemble Immobilier, à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)**

L'**EMPRUNTEUR** prend l'engagement de ne consentir sur lesdits biens ni droit, ni sûreté, ni antichrèse ou hypothèque d'aucune sorte sans l'autorisation écrite de la Banque.

L'**EMPRUNTEUR** s'engage à prendre toute mesure de sauvegarde à la garantie des sommes qui seront dues au Client par les acquéreurs, notamment en ce qui concerne la conservation de l'hypothèque légale du vendeur.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie :

- jusqu'au 28 mars 2026, en ce qui concerne le prêt d'un montant de UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR).

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR) et ce en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR** qui accepte, le bien ci-après désigné.

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

Immeuble article un

DESIGNATION

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet,
Un ensemble de parcelles à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca

AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Total surface : 00 ha 58 a 74 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet,
Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un bâtiment destiné à être démolit, ainsi que deux parcelles de terrain à bâtir cadastrées section AK numéros 1132 et 1133.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Total surface : 00 ha 04 a 81 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lesdites parcelles ont fait l'objet d'une division cadastrale, ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Franck DAVID, notaire à FARGUES SAINT HILAIRE, ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiendront à la SAS AMENAGIR, un instant après les présentes, ainsi qu'il est rappelé au paragraphe « ELEMENTS JURIDIQUES ».

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Concernant les parcelles cadastrées section AK numéros 66 / 67 / 68 / 69 et 70

Acquisition par Monsieur Alain CONNES

Monsieur Alain René CONNES, chauffeur de taxi, demeurant à MERIGNAC (33700) 6 rue des Avettes,

Né à PESSAC (33600) le 11 février 1944,

Marié initialement sans contrat à la mairie de ROMAGNE (Gironde) le 4 juin 1970, avec Madame Laetitia TEXIER, mais actuellement soumis au régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes d'un acte reçu par Maître DESQUEYROUX, notaire à BORDEAUX, le 1^{er} septembre 1983, contenant changement de régime matrimonial, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, le 5 janvier 1984,

A acquis, de :

Mademoiselle Georgette Marguerite Christiane CAZOU, sans profession, célibataire, demeurant à MERIGNAC (33700) Résidence Les Tourelles – Tour 7, née à BORDEAUX, le 20 février 1926,

De diverses parcelles ci-dessus visées,

Suivant acte reçu par Maître Robert RAMONATXO, notaire à MERIGNAC, le 14 juin 1986.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT VINGT MILLE FRANCS (220 000,00 FRF) payé comptant à hauteur de QUATRE-VINGT MILLE FRANCS (80 000,00 FRF), le surplus devant être versé au moyen de 70 mensualités de deux mille francs (2 000,00 frs) chacune.

Afin de garantir cette inscription, un privilège de vendeur a été pris le 7 juillet 1989, volume 115 numéro 101, avec effet jusqu'au 1^{er} mai 1997.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 7 juillet 1989, volume 15138 numéro 11.

Concernant les parcelles cadastrées section AK numéros 420 et 563

Acquisition par les époux CONNES-TEXIER

Monsieur Alain CONNES, plus amplement dénommé ci-dessus, et Madame Laetitia Marie Elisa CONNES-TEXIER, née à RIBERAC (Dordogne) le 23 septembre 1941, ont acquis les parcelles ci-dessus visées, originellement cadastrées section AK numéros 387 et 64, avec d'autres parcelles, de :

La société dénommée « SOCIETE DE GESTION ET DE PROMOTION IMMOBILIERE – SOGEP I », société au capital de 200.000,00 francs, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde) 27 rue Canihac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 305 611 220,

Suivant acte reçu par Maître NAPHE, notaire à CREON, le 2 mai 1980,

Moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE FRANCS (90 000,00 FRF) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 2 juin 1980, volume 10422, numéro 2.

Etant ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître RAMONATXO, notaire à MERIGNAC, le 30 décembre 1987, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 15 janvier 1988, volume 14423 numéro 24, la parcelle cadastrée section AK numéro 387 a été divisée en deux nouvelles parcelles, savoir :

- AK 420, objet des présentes
- AK 421

Divorce et division cadastrale

Aux termes de deux actes reçus par Maître CABROL, notaire à MERIGNAC,

Le premier, en date du 10 juin 1996, contenant liquidation et partage entre les époux CONNES-TEXIER, des biens dépendant de leur communauté, sous la condition suspensive que leur divorce devienne définitif,

Le second, en date du 18 octobre 1996, contenant dépôt du jugement de divorce, de l'arrêt d'appel et du certificat de non pourvoi,

Constatant que le partage, homologué, était devenu définitif,

Lequel a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 13 mars 1997, volume 1997P numéro 3475.

Il a été attribué à Monsieur CONNES, en toute propriété, pour lui fournir le montant de ses droits :

1°) une parcelle de terrain située sur la commune de CREON, cadastrée section AK numéros 420 et 563, provenant de l'acte ci-dessus référencé,

2°) et une soulte due par sa copartageante, d'un montant égal à la prestation compensatoire qu'il lui devait. La compensation opérée entre les deux créances, ayant entraîné leur extinction.

A charge pour lui, de rembourser seul, le solde du prêt acquisition consenti par la COCEFI et les frais d'acte de mainlevée.

Concernant l'ensemble des parcelles

Décès de Monsieur Alain CONNES

Monsieur Alain René CONNES, plus amplement dénommé ci-dessus, est décédé à PESSAC (33600) le 28 juin 1997,

Lequel a établi un testament fait en la forme authentique reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 28 novembre 1996, littéralement rapporté :

« je lègue l'usufruit de ma maison sise à PESSAC, 15 Rue du Château à Mademoiselle Murielle Edith Suzanne MARCLE.

J'institue pour mon légataire universel mon fils Alain-Jonathan Charles, pour le « surplus.

J'entends que ce legs s'exécute en propriété sur ma maison sise à PESSAC, 15 Rue du Château. »

Laissant donc, pour lui succéder :

1°) Mademoiselle Sonia Lyne Jeannik Anne CONNES,

2°) Mademoiselle Soraya-Lyndia Marie-Rose CONNES,

Seuls enfants légitimes du défunt, issus de son mariage avec Madame Laetitia TEXIER,

3°) Monsieur Alain-Jonathan Charles CONNES,

Enfant naturel du défunt.

Un acte de notoriété constatant cette dévolution a été reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 3 décembre 1997.

Aux termes d'un acte reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 10 juin 1998, il a été procédé à la reprise de l'inventaire des biens de la succession.

Le testament visé a été frappé de nullité au sens de l'article 911.2 du Code Civil.

Et Mesdemoiselles CONNES ont accepté, conformément aux dispositions de l'article 915.2 aliné 3 du Code Civil, de diviser les biens de la succession par parts égales entre les trois héritiers.

Suivant acte reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 26 novembre 1998, il a été établi la clôture de l'inventaire.

Partage

Suivant acte reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 9 mai 2001, il a été procédé au partage de la succession de Monsieur Alain CONNES, entre :

Mademoiselle Sonia CONNES
Mademoiselle Soraya-Lyndia CONNES,
Monsieur Alain-Jonathan CONNES.

Aux termes dudit acte il a notamment été attribué à Mesdemoiselles CONNES, les immeubles ci-dessus visés, en toute propriété, à concurrence de moitié indivise chacun.

Ledit partage a été homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en date du 4 février 2002.

Un dépôt de pièce a été reçu par Maître COURTY, notaire à LE BOUSCAT, le 15 février 2002 et une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 10 mai 2002, volume 2002P numéro 6198.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état des inscriptions délivré le 5 novembre 2021, certifié à la date du 3 novembre 2021 ne révèle aucune inscription.

Une prorogation a été délivrée en date du 28 septembre 2022.

Stipulations au profit des acquéreurs de lots de l'Ensemble immobilier

En cas de vente des biens ci-dessus donnés en garantie, il est convenu ce qui suit :

Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur de tout acquéreur, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs de lots qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Client.

En cas de défaillance d'un acquéreur, le Client stipule de la Banque, en faveur du défaillant, que ledit établissement prêteur 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, frais et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défaillants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagée à leur encontre à quelque titre que ce soit, la Banque 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 prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque que cette dernière s'engage irrévocablement dans le cas où l'hypothèque aurait été publiée, à **donner d'office son accord** pour la mainlevée partielle de l'inscription lui profitant sur les lots au fur et à mesure de leur vente, **sous réserve de la réalisation de toutes les conditions cumulatives suivantes** :

à condition que les prix de vente soient supérieurs ou égaux à ceux de la grille des prix signée par le Client et validée par la Banque,

à condition que le montant des prix de vente soit adressé par virement par les soins du notaire, au compte centralisateur ouvert par la Banque, dans les conditions visées au paragraphe « *Centralisation Financière* ».

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

Cette somme sera nantie au profit de l'acquéreur, pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ce, au profit des acquéreurs, en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du nantissement, ces fonds seront remis au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente, en qualité de tiers détenteur au sens de l'article 2360 du Code Civil.

Ce dernier aura pour mission d'affecter la somme remise en nantissement, au paiement des frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à la Banque, pour le compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par le représentant de la Banque, sous les conditions suivantes :

Tout acte de vente d'un lot de l'Ensemble immobilier, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.

En outre, le Client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte, de verser à la Banque la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division de l'Ensemble immobilier affecté en garantie aux termes des présentes, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente.

L'acceptation, pour les acquéreurs, des stipulations pour autrui qui précèdent, sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.

La Banque s'oblige à se conformer aux stipulations ci-dessus exposées, sous la condition qu'il lui soit fourni toutes justifications comptables nécessaires.

RANG DE L'INSCRIPTION

Le rang à prendre pour la garantie liée aux présentes est le 1er rang.

INTERETS DE RETARD, INDEMNITES POUR ORDRE ET DISTRIBUTION

Toutes sommes en principal, dues au titre de l'ouverture du crédit, y compris au cas d'exigibilité anticipée, porteront intérêts du jour de leur exigibilité normale ou anticipée, et jusqu'à complet paiement, sans mise en demeure préalable, au taux indiqué au paragraphe « *Conditions Financières* » majoré de 3,5 points de base.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

Au cas où, pour un motif quelconque, la Banque serait obligée de produire à un ou plusieurs ordres ou distributions, amiables ou judiciaires, elle aura droit à une indemnité fixée à 10 % de sa créance, pour chaque ordre et distribution, à raison des formalités diverses et autres préjudices découlant de ces procédures.

Il est expressément convenu que tout règlement partiel sera imputé en priorité au paiement des indemnités et intérêts de retard ci-dessus prévus.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Le Client déclare que le montant des fonds propres consacrés à l'Ensemble immobilier s'élève, à la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR) ; il s'engage à maintenir ces fonds propres à cette hauteur pendant la durée du présent engagement.

Pendant toute la durée du crédit, le Client ne pourra, sauf accord écrit et préalable de la Banque :

- faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur des biens promis ou apportés en garantie, en changer la nature ou la destination,
- apporter tout ou partie des biens promis ou apportés en garantie, à une société.

Le Client s'interdit de consentir sur le Terrain tout droit, sûreté, antichrèse ou hypothèque sans l'autorisation écrite de la Banque.

Pendant toute la durée du présent engagement, le Client devra fournir à la Banque, tous renseignements ou justificatifs sur sa situation juridique, financière ou commerciale.

Il devra notamment :

- informer la Banque, dans un délai de quinze jours, de toute modification du capital social et/ou des fonds propres de ses associés et, plus généralement, de tout fait susceptible d'affecter leur solvabilité ;
- informer la Banque, de tous les changements affectant son nom, sa capacité, sa nature juridique et/ou de toute modification statutaire ;
- informer la Banque, de tout projet de modification dans la répartition du capital social et demander l'accord préalable de la Banque en cas de cession de parts (ou d'actions) ou de modification de son capital social ;
- informer la Banque en cas de permis d'aménager autre que celui indiqué au préambule des présentes et en cas de permis d'aménager modificatif ;
- remettre à la Banque, dès leur signature, la copie des contrats de réservation accompagnés des chèques de dépôt de garantie et

- informer la Banque, au moins mensuellement, des contrats de vente à conclure dans les trente jours qui suivent la dite information ;
- adresser à la Banque copie des marchés signés pour la réalisation des travaux ;
- remettre trimestriellement à la Banque :
 - un état de commercialisation détaillé faisant apparaître les réservations du trimestre, les réservations cumulées, les ventes notariées et le stock ;
 - un état des dépenses réalisées par poste budgétaire (réalisé comptable) ;
 - la justification de la couverture financière de l'opération (fonds propres, utilisation du crédit, appels de fonds acquéreurs...) ;
 - un bilan financier actualisé accompagné d'un planning de trésorerie ;
- remettre à la Banque, à première demande de celle-ci, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et des taxes départementales et communales à sa charge ainsi que des prestations sociales, attestation qui devra être, si la Banque le juge utile, confirmée par les services concernés ;
- remettre chaque année à la Banque, dans les meilleurs délais, les copies certifiées conformes de ses bilans et documents annexes, ainsi que ceux de ses associés ;
- d'une manière générale, transmettre à la Banque tous les renseignements et justifications que celle-ci pourra exiger sur sa situation juridique, financière ou commerciale ;
- en outre, autoriser la Banque à prendre connaissance sur place de la comptabilité du Client et à se faire communiquer ou procurer tels renseignements qu'elle jugera bon de demander.

Ces informations et justificatifs seront fournis aux frais du Client.

SUIVI DES TRAVAUX – INTERRUPTION DES TRAVAUX

La Banque se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un organisme de son choix, à des visites de chantier, et de se faire communiquer à cette occasion tout renseignement ou document qui lui paraîtrait utile, ce à quoi le Client consent. Néanmoins la Banque n'a pas pour mission de procéder à un contrôle des travaux relatifs à l'opération et sa responsabilité ne pourra pas être retenue à ce titre.

Les travaux devront être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement.

En cas d'interruption des travaux ou de retard de plus de 3 mois, sauf intempéries, réglementation locale ou force majeure, la Banque pourra prendre toutes mesures qu'elle jugera propices et notamment (i) provoquer la désignation d'un administrateur provisoire, (ii) solliciter la désignation d'un expert judiciaire, le tout aux frais, risques et périls du Client.

ASSURANCES

Le Client souscrira et maintiendra les assurances couvrant, d'une part, la totalité des responsabilités lui incombant, et d'autre part, les risques incendie pour les immeubles construits ou en cours d'édification, en particulier lorsque ces dernières sont obligatoires du fait de la réglementation. Il s'engage en outre à faire souscrire et maintenir par les locateurs d'ouvrage les assurances leur incombant.

Le Client s'engage à communiquer à la demande de la Banque, notamment préalablement à l'ouverture du chantier, les attestations couvrant les risques ci-dessus relatés et tout justificatif relatif aux assurances souscrites.

En cas de sinistre couvert par l'une ou l'autre des polices d'assurances de choses, les indemnités dues seront déléguées par priorité à la Banque jusqu'à due concurrence de sa créance.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité en cas de sinistre, sera faite par les soins du notaire pour assurer à la Banque le bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.

IMPOTS – FRAIS

Le Client s'oblige à payer tous les frais afférents au présent engagement, notamment ceux exposés pour la constitution, la régularisation et la conservation des garanties, ainsi que ceux qu'entraînera l'exécution du présent engagement, tels que les frais relatifs au recouvrement des sommes dues à la Banque.

Le Client supportera les impôts, droits et taxes présents et futurs de quelque nature que ce soit qui sont la conséquence du présent engagement.

Toute somme devenue exigible et toute avance faite par la Banque au titre du présent article seront prélevées sur le ou les comptes du Client ouverts dans ses livres par la Banque, si la situation du (des) compte(s) le permet.

Les frais d'avocat susceptibles d'être engagés par la Banque pour le recouvrement des sommes dont le Client serait débiteur par suite de la mise en jeu du présent engagement seront intégralement supportés par le Client.

OBLIGATIONS DECLARATIVES DAC6

Tout intermédiaire intervenant dans le cadre d'un dispositif transfrontière au titre de DAC 6 ("DAC 6" désignant (i) la Directive (UE) 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 modifiant la Directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (ii) l'Ordonnance N° 2019-1068 du 21 octobre 2019 relative à l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en rapport avec les dispositifs transfrontières devant faire l'objet d'une déclaration, (iii) les dispositions des articles 1649 AD, 1649 AE et 1649 AH du Code général des impôts (sans que cette liste soit limitative) et (iv) tout(e) loi, décret, instruction ou réglementation qui viendrait préciser la mise en œuvre ou modifier lesdits textes) impliquant le Client, se conformera aux obligations déclaratives auxquelles il est soumis, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord exprès du Client.

A défaut d'accord écrit du Client autorisant l'intermédiaire concerné à remplir ses obligations déclaratives au titre de DAC 6, le Client est informé que chaque intermédiaire concerné devra notifier, si la situation l'exige, à tout autre intermédiaire connu et participant à ce même dispositif, de l'obligation déclarative qui lui incombe. En l'absence d'autre intermédiaire, l'intermédiaire concerné devra adresser au Client la notification d'obligation déclarative lui incombant et lui transmettra les informations nécessaires et connues par lui, pour lui permettre de respecter ses obligations déclaratives. Dans ce dernier cas, l'obligation déclarative DAC 6 incombe alors uniquement au Client.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent acte, la Banque recueille et traite des données à caractère personnel concernant le Client et les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation.

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont vous disposez sur

vos données figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel. Cette notice est portée à votre connaissance lors de la première collecte de vos données. Vous pouvez y accéder à tout moment sur le site internet de la Banque www.caisse-epargne.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de la Banque.

La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au créancier.

Le PRETEUR dispense le notaire d'établir dès à présent la copie exécutoire, et demande la délivrance d'une simple copie. Il se réserve le droit de requérir ultérieurement la délivrance de la copie exécutoire aux frais de l'EMPRUNTEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :

- pour le **PRETEUR** en son siège social,
- pour l'**EMPRUNTEUR**, en son domicile ou siège, celui-ci s'obligeant à informer le **PRETEUR** de tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec accusé de réception,
- spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

Le présent acte est soumis au droit français.

Toute difficulté relative à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux français et ce même en cas de pluralité d'instances ou d'appels en garantie.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le **PRETEUR** et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

ENREGISTREMENT

Le prêt est dispensé de droits d'enregistrement eu égard à la qualité du créancier, conformément aux dispositions de l'article 1062 du Code général des impôts..

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

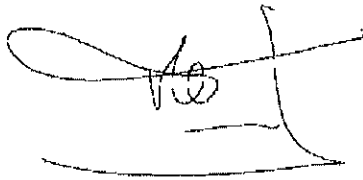

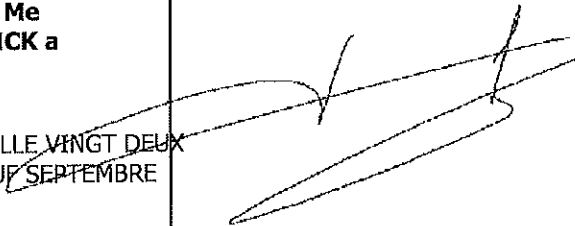
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. DARRIET Jean représentant de la société dénommée AMENAGIR a signé</p> <p>à FARGUES-SAINT-HILAIRE le 29 septembre 2022</p>	
<p>Mme VIDAL Mélanie représentant de la société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES a signé</p> <p>à FARGUES-SAINT-HILAIRE le 29 septembre 2022</p>	
<p>et le notaire Me DAVID FRANCK a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT NEUF SEPTEMBRE</p>	



CHEUVREUX
BORDEAUX



Pascal LEBEAU
Romain CABANAC
Geoffroy PADOVANI
Solène MOSCA
Anne-Cécile PERROMAT
Chloé FLAUX
Soumya ZAHRI
Kristel COURT
Caroline LAFFARGUE

Notaires

AVIS DE SIGNATURE

PRETEUR	La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES , Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028																				
EMPRUNTEUR	La Société dénommée AMENAGIR , Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10000 €, dont le siège est à CANEJAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.																				
CARACTERISTIQUES	N° DU COMPTE : 00301-08005543574 NATURE DE L'ENGAGEMENT : crédit à durée déterminée non renouvelable MONTANT GLOBAL : UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR) Phase acquisition : SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR) Phase accompagnement : TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR) DUREE : 30 mois TAUX ANNUEL : Euribor 3 Mois + 2 %																				
OBJET	Financement de l'acquisition du BIEN visé ci-dessous.																				
GARANTIES HYPOTHECAIRES A PRENDRE	HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE Hypothèque conventionnelle en PREMIER rang à inscrire sur le BIEN objet du financement à hauteur de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR) Sur le BIEN situé à CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet , Figurant au cadastre sous les références suivantes : <table border="1" data-bbox="545 1771 1321 1919"> <thead> <tr> <th>Section</th> <th>N°</th> <th>Lieudit</th> <th>Surface</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AK</td> <td>1117</td> <td>LAFON</td> <td>00 ha 00 a 42 ca</td> </tr> <tr> <td>AK</td> <td>1118</td> <td>LAFON</td> <td>00 ha 02 a 07 ca</td> </tr> <tr> <td>AK</td> <td>1119</td> <td>LAFON</td> <td>00 ha 02 a 29 ca</td> </tr> <tr> <td>AK</td> <td>1120</td> <td>LAFON</td> <td>00 ha 00 a 59 ca</td> </tr> </tbody> </table>	Section	N°	Lieudit	Surface	AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca	AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca	AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca	AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
Section	N°	Lieudit	Surface																		
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca																		
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca																		
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca																		
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca																		



LEBEAU & CABANAC
45, allées de Chartres – 33000 BORDEAUX - Tél : 05 56 17 20 00 - Fax : 05 56 17 22 00
SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL PAR ACTIONS SIMPLIFIEE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
SIRET : 823 215 371 00019 – N° TVA intracommunautaire : FR32823215371

AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur le BIEN situé à CREON (GIRONDE) 33670 32 Avenue Suzanne Salvet,
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Je soussigné, Maître.....FRANCK DAVD

Notaire àFARGUES SAINT HILAIRE

- Certifie que l'acte devente..... ET l'acte de PRET consenti à l'Emprunteur sus-désigné,
Ont été régularisés en mon étude

Le29/09/2022.....

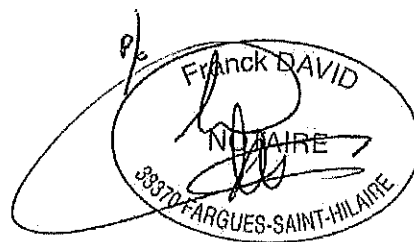
- Et m'engage à déposer, dans les meilleurs délais au service de la publicité foncière compétent les pièces relatives aux inscriptions demandées de sorte que la CEAPC

bénéficie des garanties prévues et à notifier l'opposition à la Compagnie d'Assurance.

Fait à FARGUES SAINT HILAIRE

Le 29.02.2022

Cachet et signature du Notaire



sous le numéro 353821028 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRETEUR

Contre :

PROPRETAIRE GREVE

La Société dénommée **AMENAGIR**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10000 €, dont le siège est à CANEJAN (33610), 20 chemin du Petit Bordeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

DEBITEUR

Sur :

IMMEUBLE GREVE

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet,
Un ensemble de parcelles à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Total surface : 00 ha 58 a 74 ca

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet,
Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un bâtiment destiné à être démoli,
ainsi que deux parcelles de terrain à bâtir cadastrées section AK numéros 1132 et 1133.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Total surface : 00 ha 04 a 81 ca

Appartenant à :

DISPOSITIF

VENTE énoncée ci-dessus, dont la publication est simultanément requise.

Pour sûreté de :

ORDRE GARANTIS

- De la somme de SEPT CENT MILLE EUROS, montant en principal du prêt dont la dernière échéance sera exigible le 28 mars 2025, ci :

700 000,00€

- Des intérêts au taux conventionnel annuel de 3,228 %, (A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié à la date du 27 septembre 2022 est de : 1,228 % des intérêts au taux annuel calculés en fonction de l'évolution de l'EURIBOR 3 mois majoré de 2,00 %.) portés ici pour :

Mémoire

- Et des accessoires comprenant les commissions convenues, la majoration d'intérêts pour retard dans le paiement des sommes dues, l'indemnité en cas d'ordre, les impôts et taxes afférents aux sommes dues, les primes d'assurances, frais de renouvellement d'inscription et frais de mise à exécution le tout évalué à la somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci :

140 000,00€

Total à inscrire sauf Mémoire

840 000,00€

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - RENVOIS

CERTIFICATIONS

(Montant du capital de la créance garantie, conformité des bordereaux entre eux et identité de leurs propriétaires)

Le soussigné, Maître Franck DAVID, Notaire à FARGUES-SAINT-HILAIRE (33370), 47, avenue de l'Entre Deux Mers, en l'Office Notarial dont est titulaire la société « YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES » Société à responsabilité limitée titulaire d'Offices Notariaux ayant son siège à BORDEAUX (Gironde) 14 rue de Grassi,, certifie conformes au bordereau d'inscription transmis au service de la publicité foncière sur support électronique, les données structurées qui y sont jointes.

Il certifie que le montant du capital de la créance garantie figurant sur le bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ou de la créance.

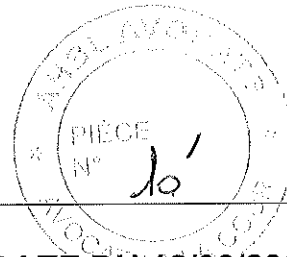
Il certifie également que l'identité complète du propriétaire telle qu'elle est indiquée ci-dessus lui a été régulièrement justifiée.

FARGUES-SAINT-HILAIRE,
Le 05/10/2022



PARTIE RÉSERVÉE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification



**AVENANT N°1 EN DATE DU 18/03/2025
A LA CONVENTION D'OUVERTURE DE
CREDIT GLOBAL
SIGNEE LE 29/09/2022**

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042).

Représentée par :

Monsieur Quentin **CAZAUX**, collaborateur au service Financement de l'Office notarial LEBEAU & CABANAC situé à BORDEAUX (33000), 45, allées de Chartres,

Agissant au nom de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine **PALMA**, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Solène **MOSCA**, notaire à BORDEAUX (Gironde), 45, allées de Chartres, le 13 juillet 2023.

Monsieur Antoine **PALMA**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **RENAUD**, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX (GIRONDE) du 28 avril 2023.

Monsieur Ludovic **RENAUD** agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date du 16 décembre 2022, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 02 janvier 2023.

Ci-après dénommée « La Caisse d'Epargne »

Et

La **Société dénommée AMENAGIR**, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33200), 77 Avenue Général Leclerc immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 880 025 770,

Représentée par Madame Alice **BRISSEAU**, en qualité de **Directeur Général**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Client »

Objet des présentes :

Le présent Avenant n°1 a pour objet la prorogation et la modification des conditions financières de la Convention d'ouverture de Crédit Global accordée selon un acte notarié en date du **29 septembre 2022** reçu par Maître **Franck DAVID**, notaire à **FARGUES-SAINT-HILAIRE (GIRONDE)**, et aux conditions financières suivantes :

- Montant : **UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR)**
 - Phase Acquisition : SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)
 - Phase Accompagnement : TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)
- Compte : 00301-08005543574
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
- Durée : **jusqu'au 28 mars 2025**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- Frais de dossier : 3 000,00 €
- Frais de garantie : 180,00 €
- T.E.G. : 5,048 %
- Taux de période du T.E.G : 0,014 %

Garanties :**Hypothèque conventionnelle**

Hypothèque conventionnelle en PREMIER rang à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca

AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Publié et enregistré le 07 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°12479, et **ayant effet jusqu'au 28 mars 2026**.

Cautiun personne morale

Cautiun solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053, A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 23 août 2022 par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005543574.

Il est convenu et arrêté entre les parties que de nouvelles conditions financières sont applicables en lieu et place de celles visées ci-dessus et que ces nouvelles conditions se définissent comme suit :

- Montant : **UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR)**
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
*A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié le 17 mars 2025 est de : 2,456 %
Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : 2,456 + 2,00 = 4,456 % l'an.*
- Durée : **jusqu'au 19 avril 2025**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- T.E.G. : 10,141 %
- Taux de période du T.E.G : 0,028 %

Garanties :

Maintien de l'Hypothèque conventionnelle

Maintien de l'Hypothèque conventionnelle en **PREMIER rang** à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Publié et enregistré le 07 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°12479, et **ayant effet jusqu'au 28 mars 2026**.

Maintien de la Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053, A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 23 août 2022 par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Maintien du Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005543574.

Conditions générales de l'avenant :

Il n'est apporté aucune autre modification aux conditions et stipulations du contrat d'origine lesquelles conservent leur plein effet, sans novation au sens de l'article 1329 et suivants du code civil, ni dérogation, les parties voulant que le présent acte forme un tout avec celui précédemment signé

Acceptation :

Le Client reconnaît avoir pris connaissance des dispositions ci-dessus ainsi que des modifications apportées au contrat initial qui continue à produire ses effets, et en accepte les termes.

Fait à Bordeaux le 18 mars 2025.

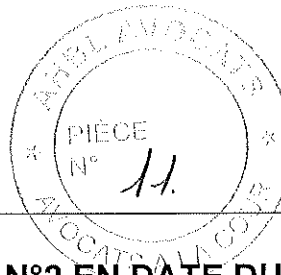
Signé par **Alice BRISSEAU** le
18/03/2025 16:13



Signature électronique de CEAPC

Signature électronique de Caisse
d'Epargne Aquitaine
Poitou-Charentes





**AVENANT N°2 EN DATE DU 16/04/2025
A LA CONVENTION D'OUVERTURE DE
CREDIT GLOBAL
SIGNEE LE 29/09/2022**

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042).

Représentée par :

Monsieur Quentin **CAZAUX**, collaborateur au service Financement de l'Office notarial **LEBEAU & CABANAC** situé à **BORDEAUX** (33000), 45, allées de Chartres, Agissant au nom de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine **PALMA**, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Solène **MOSCA**, notaire à **BORDEAUX** (Gironde), 45, allées de Chartres, le 13 juillet 2023.

Monsieur Antoine **PALMA**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **RENAUD**, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à **BORDEAUX** (**GIRONDE**) du 28 avril 2023. Non révoqué depuis.

Monsieur Ludovic **RENAUD** agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date du 16 décembre 2022, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 02 janvier 2023.

Ci-après dénommée « La Caisse d'Epargne »

Et

La **Société dénommée AMENAGIR**, Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000,00 €, dont le siège social est situé à **BORDEAUX** (33200), 77 Avenue Général Leclerc immatriculée au RCS de **BORDEAUX** sous le numéro 880 025 770,

Représentée par Madame Alice **BRISSEAU**, en qualité de **Directeur Général**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Client »

Objet des présentes :

Le présent Avenant n°2 a pour objet la prorogation et la modification des conditions financières de la Convention d'ouverture de Crédit Global accordée selon un acte notarié en date du **29 septembre 2022** reçu par Maître **Franck DAVID**, notaire à **FARGUES-SAINT-HILAIRE (GIRONDE)**, et aux conditions financières suivantes :

- Montant : **UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR)**
 - Phase Acquisition : SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)
 - Phase Accompagnement : TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)
- Compte : 00301-08005543574
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
- Durée : **jusqu'au 28 mars 2025**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- Frais de dossier : 3 000,00 €
- Frais de garantie : 180,00 €
- T.E.G. : 5,048 %
- Taux de période du T.E.G : 0,014 %

Garanties :**Hypothèque conventionnelle**

Hypothèque conventionnelle en PREMIER rang à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca

AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Publié et enregistré le 07 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°12479, et **ayant effet jusqu'au 28 mars 2026**.

Cautiun personne morale

Cautiun solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053, A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 23 août 2022 par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005543574.

Aux termes d'un Avenant N°1 en date du 18 mars 2025, la Convention d'ouverture de Crédit Global a été prorogée aux conditions ci-après :

- Montant : **UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS (1 040 000,00 EUR)**
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
*A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié le 17 mars 2025 est de : 2,456 %
Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : 2,456 + 2,00 = 4,456 % l'an.*
- Durée : **jusqu'au 19 avril 2025**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- T.E.G. : 10,141 %
- Taux de période du T.E.G : 0,028 %

Garanties :

Maintien de l'Hypothèque conventionnelle

Maintien de l'Hypothèque conventionnelle en **PREMIER** rang à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Publié et enregistré le 07 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°12479, et **ayant effet jusqu'au 28 mars 2026**.

Maintien de la Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053, A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

Régularisée par acte séparé sous seing privé en date du 23 août 2022 par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Maintien du Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005543574.

* * *

Il est convenu et arrêté entre les parties que de nouvelles conditions financières sont applicables en lieu et place de celles visées ci-dessus et que ces nouvelles conditions se définissent comme suit :

- Montant : **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)**
- Taux d'intérêt : EURIBOR 3 MOIS + 2,00 %
*A titre indicatif, l'EURIBOR 3 mois publié le 15 avril 2025 est de : 2,263 %
Il est précisé que dans l'hypothèse où l'indice retenu serait inférieur à zéro, cet indice sera alors réputé égal à zéro.
Le taux d'intérêt, calculé à la date des présentes, en fonction de la valeur de l'indice à cette date, est de : 2,263 + 2,00 = 4,263 % l'an.*
- Durée : **jusqu'au 19 mars 2026**, prorogeable par accord des parties
- Commission d'engagement : 1,00 % l'an
- Frais de prorogation : 2 500,00 €
- Frais de garantie : 90,00 €
- T.E.G. : 5,997 %
- Taux de période du T.E.G : 0,016 %

Garanties :

Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle

Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle en PREMIER rang à hauteur de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca

AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Et sur un ensemble immobilier sis à **CREON (GIRONDE) 33670 Avenue Suzanne Salvet**, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 83 ca

Publié et enregistré le 07 octobre 2022 au Service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1, Volume 2022V N°12479, et ayant effet jusqu'au 28 mars 2026.

A renouveler jusqu'au 19 mars 2027.

Renouvellement de la Caution personne morale

Caution solidaire et indivisible de la Société dénommée **AQUITAINE AMENAGEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est à CANEJAN (33610) 20 chemin Petit Bordeaux, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 483 058 053, A hauteur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR)** en principal, plus intérêts, frais, pénalités et accessoires

A Régulariser par acte séparé sous seing privé par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes.

Maintien du Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des lots. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur n°00301-08005543574.

Condition particulière :

*** Aucun retrait d'apport ne sera autorisé avant la fin de la commercialisation, sauf autorisation.**

Conditions préalables à la mise en place de l'avenant :

*** Versement d'un apport en fonds propres complémentaire de 180 000 euros sur le compte centralisateur n° 08005543574 09, au 14 avril 2025.**

Conditions générales de l'avenant :

Il n'est apporté aucune autre modification aux conditions et stipulations du contrat d'origine lesquelles conservent leur plein effet, sans novation au sens de l'article 1329 et suivants du code civil, ni dérogation, les parties voulant que le présent acte forme un tout avec celui précédemment signé

Acceptation :

Le Client reconnaît avoir pris connaissance des dispositions ci-dessus ainsi que des modifications apportées au contrat initial qui continue à produire ses effets, et en accepte les termes.

Fait à Bordeaux le 16 avril 2025.

Signé par **Alice BRISSEAU** le
17/04/2025 09:16



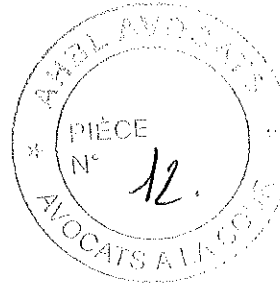
Signature électronique de CEAPC

Signature électronique de Caisse
d'Epargne Aquitaine
Poitou-Charentes



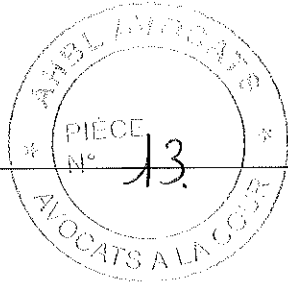


**CAISSE
D'ÉPARGNE**
Aquitaine Poitou-Charentes



Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005543574 AMENAGIR

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débit		-971.840,69 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	13.010,77		-984.851,46 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	2.222,47		-987.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		1.000,00	-986.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		117.600,00	-868.473,93 EUR
22/03/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/03/2025	341,92		-868.815,85 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	10.352,60		-879.168,45 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	541,37		-879.709,82 EUR
11/04/2025	VIR SEPA SCP DUCOURAU DURON LAB	11/04/2025		180.000,00	-699.709,82 EUR
22/04/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	22/04/2025	90,00		-699.799,82 EUR
23/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/04/2025	1.380,82		-701.180,64 EUR
23/04/2025	* FRAIS DOS. COURT TERME/CCE	23/04/2025	2.500,00		-703.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		1.000,00	-702.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		117.600,00	-585.080,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SAS LEBEAU ET CABANAC	22/05/2025	548,28		-585.628,92 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	7.236,62		-592.865,54 EUR
01/07/2025	COMMISSIONS	01/07/2025	10,56		-592.876,10 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	1.764,38		-594.640,48 EUR
28/08/2025	VIR SEPA SAUR	28/08/2025	2.410,15		-597.050,63 EUR
30/09/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	30/09/2025		8.000,00	-589.050,63 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	5.911,83		-594.962,46 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	1.764,38		-596.726,84 EUR
27/10/2025	PRLV DIRECTION GENERALE DES FINA	27/10/2025	1.931,00		-598.657,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		113.100,00	485.557,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		1.000,00	484.557,84 EUR
06/01/2026	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2026	1.495,89		486.053,73 EUR
08/01/2026	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	08/01/2026		1.500,00	484.553,73 EUR
	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débit		-484.553,73 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-3.178.464,03 FRF



 **CAISSE D'ÉPARGNE**
AQUITAINE POITOU-CHARENTES

Garantie financière d'achèvement
LOTISSEUR
OPERATION « CREON »
ACTE N°E018274
Art. R.442-14b du CU

ENTRE

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n°353 821 028 – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex - Identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB (BPCE – SIRET 493 455 042).

Représentée par :

Madame Anaïs **BOURG**, collaboratrice au service Financement de l'Office notarial **LEBEAU & CABANAC** situé à **BORDEAUX (33000)**, 45, allées de Chartres, Agissant au nom de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine **PALMA**, Directeur Immobilier Professionnel de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Pascal **LEBEAU**, notaire à **BORDEAUX (Gironde)**, 45, allées de Chartres, le 4 mai 2021.

Monsieur Antoine **PALMA**, agissant lui-même en vertu des pouvoirs, avec faculté de substitution, qui lui ont été conférés par Monsieur Ludovic **RENAUD**, Membre du Directoire en charge du Pôle **BANQUE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL** de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES**, suivant délégation de pouvoirs en date à **BORDEAUX (GIRONDE)** du 27 avril 2021.

Monsieur Ludovic **RENAUD** agissant en sa qualité de membre du Directoire de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** comme ayant été nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** en date des 26 janvier et 16 avril 2021, et agissant en vertu de la répartition des activités entre les membres du Directoire de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES** intervenue, par délibération du Directoire, le 06 avril 2021.

Etant ici précisé que le Conseil d'Orientation et de Surveillance a confirmé son autorisation de principe de la répartition des tâches entre les membres du Directoire dans sa délibération du 19 avril 2022 et que le Directoire a lui-même confirmé la

répartition des tâches de direction entre ses membres dans sa délibération du 18 juillet 2022.

ci-après dénommée « *la Banque* »,

d'une part

ET

La Société dénommée **AMENAGIR**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 10 000,00 euros, dont le siège est à BORDEAUX (GIRONDE) (33200), 77 Avenue Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 880025770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par Madame Alice **BRISSEAU**, en qualité de **Directrice Générale**, dûment habilitée à l'effet des présentes,

ci-après dénommé « *le Vendeur* »,

d'autre part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

I. ELEMENTS JURIDIQUES

Aux termes d'un acte reçu le 29 septembre 2022 par Maître DAVID notaire à BORDEAUX (GIRONDE) (33000), le Vendeur a acquis de :

Madame Sonia Lyne Jeannik Anne **CONNES**, sans activité, épouse de Monsieur Eric Irénée Henri LAMOTHE, demeurant à MERIGNAC (33700) 6 rue des Avettes. Née à AURILLAC (15000) le 17 novembre 1966.

Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) le 26 juin 2020 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric COURTY, notaire à LE BOUSCAT (33110), le 30 juillet 2019.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Soraya-Lyndia Marie-Rose **CONNES**, sans profession, épouse de Monsieur Gérard Pascal DESAGES, demeurant à MOULIN-NEUF (24700) 6 rue de la Madeleine.

Née à BORDEAUX (33000) le 23 septembre 1975.

Mariée à la mairie de MERIGNAC (33700) le 6 mai 2006 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel CABROL, notaire à MERIGNAC, le 18 janvier 2006.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Un terrain sis à **CREON (GIRONDE)** (33670) Avenue Suzanne Salvet, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1117	LAFON	00 ha 00 a 42 ca
AK	1118	LAFON	00 ha 02 a 07 ca
AK	1119	LAFON	00 ha 02 a 29 ca
AK	1120	LAFON	00 ha 00 a 59 ca
AK	1121	LAFON	00 ha 01 a 03 ca
AK	1122	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1123	LAFON	00 ha 00 a 92 ca
AK	1124	LAFON	00 ha 01 a 05 ca
AK	1125	LAFON	00 ha 03 a 34 ca
AK	1126	LAFON	00 ha 00 a 05 ca
AK	1127	LAFON	00 ha 01 a 17 ca
AK	1128	LAFON	00 ha 00 a 95 ca
AK	1129	LAFON	00 ha 00 a 17 ca
AK	1135	LAFON	00 ha 03 a 32 ca
AK	1136	LAFON	00 ha 03 a 21 ca
AK	1137	LAFON	00 ha 03 a 50 ca
AK	1138	LAFON	00 ha 03 a 22 ca
AK	1139	LAFON	00 ha 00 a 61 ca
AK	1140	LAFON	00 ha 00 a 70 ca
AK	1141	LAFON	00 ha 01 a 52 ca
AK	1142	LAFON	00 ha 00 a 93 ca
AK	1143	LAFON	00 ha 02 a 22 ca
AK	1144	LAFON	00 ha 01 a 02 ca
AK	1145	LAFON	00 ha 00 a 20 ca
AK	1146	LAFON	00 ha 01 a 82 ca
AK	1147	LAFON	00 ha 00 a 12 ca
AK	1149	LAFON	00 ha 00 a 68 ca
AK	1150	LAFON	00 ha 00 a 98 ca
AK	1152	LAFON	00 ha 06 a 14 ca
AK	1153	LAFON	00 ha 05 a 30 ca
AK	1154	LAFON	00 ha 00 a 85 ca
AK	1155	LAFON	00 ha 04 a 90 ca
AK	1156	LAFON	00 ha 03 a 28 ca

Division cadastrale

1°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 66 lieudit LAFON pour une contenance de six ares quarante-trois centiares (00ha 06a 43ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1117 pour une contenance de quarante-deux centiares (00ha 00a 42ca) ;

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1118 pour une contenance de deux ares sept centiares (00ha 02a 07ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1119 pour une contenance de deux ares vingt-neuf centiares (00ha 02a 29ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1120 pour une contenance de cinquante-neuf centiares (00ha 00a 59ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1121 pour une contenance de un are trois centiares (00ha 01a 03ca).

2°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 67 lieudit LAFON pour une contenance de sept ares soixante-quinze centiares (00ha 07a 75ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1122 pour une contenance de dix-sept centiares (00ha 00a 17ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1123 pour une contenance de quatre-vingt-douze centiares (00ha 00a 92ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1124 pour une contenance de un are cinq centiares (00ha 01a 05ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1125 pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares (00ha 03a 34ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1126 pour une contenance de cinq centiares (00ha 00a 05ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1127 pour une contenance de un are dix-sept centiares (00ha 01a 17ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1128 pour une contenance de quatre-vingt-quinze centiares (00ha 00a 95ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1129 pour une contenance de dix-sept centiares (00ha 00a 17ca).

3°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 69 lieudit LAFON pour une contenance de treize ares quarante-huit centiares (00ha 13a 48ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1135 pour une contenance de trois ares trente-deux centiares (00ha 03a 32ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1136 pour une contenance de trois ares vingt-et-un centiares (00ha 03a 21ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1137 pour une contenance de trois ares cinquante centiares (00ha 03a 50ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1138 pour une contenance de trois ares vingt-deux centiares (00ha 03a 22ca) ;

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1139 pour une contenance de soixante-et-un centiares (00ha 00a 61ca).

4°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 70 lieudit LAFON pour une contenance de deux ares sept centiares (00ha 02a 07ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1140 pour une contenance de soixante-dix centiares (00ha 00a 70ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1141 pour une contenance de un are cinquante-deux centiares (00ha 01a 52ca).

5°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 420 lieudit LAFON pour une contenance de six ares soixante-cinq centiares (00ha 06a 65ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1142 pour une contenance de quatre-vingt-treize (00ha 00a 93ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1143 pour une contenance de deux ares vingt-deux centiares (00ha 02a 22ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1144 pour une contenance de un are deux centiares (00ha 01a 02ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1145 pour une contenance de vingt centiares (00ha 00a 20ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1146 pour une contenance de un are quatre-vingt-deux centiares (00ha 01a 82ca).

6°) La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 563 lieudit LAFON pour une contenance de trente-deux ares cinquante-huit centiares (00ha 32a 58ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1147 pour une contenance de douze centiares (00ha 00a 12ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1149 pour une contenance de soixante-huit centiares (00ha 00a 68ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1150 pour une contenance de quatre-vingt-dix-huit (00ha 00a 98ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1152 pour une contenance de six ares quatorze centiares (00ha 06a 14ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1153 pour une contenance de cinq ares trente centiares (00ha 05a 30ca) ;
- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1154 pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares (00ha 00a 85ca) ;

- La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1155 pour une contenance de quatre ares quatre-vingt-dix centiares (00ha 04a 90ca) ;
 - La parcelle vendue cadastrée section AK numéro 1156 pour une contenance de trois ares vingt-huit centiares (00ha 03a 28ca).
- Et un terrain sis à **CREON (GIRONDE)** (33670) 32 Avenue Suzanne Salvet, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 01 a 02 ca
AK	1131	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 02 a 45 ca
AK	1132	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 39 ca
AK	1133	32 AV SUZANNE SALVET	00 ha 00 a 12 ca
AK	1134	32 AV SUZANNE SALVET	00 a 00 a 83 ca

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 68 lieudit 32 AV SUZANNE SALVET pour une contenance de quatre ares soixante-seize centiares (00ha 04a 76ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section AK numéro 1130 pour une contenance de un are deux centiares (00ha 01a 02ca) ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 1131 pour une contenance de deux ares quarante-cinq centiares (00ha 02a 45ca) ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 1132 pour une contenance de trente-neuf centiares (00ha 00a 39ca) ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 1133 pour une contenance de douze centiares (00ha 00a 12ca) ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 1134 pour une contenance de quatre-vingt-trois centiares (00ha 00a 83ca).

Ci-après désigné « l'Immeuble » ou « le Terrain »

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de **HUIT CENT SIX MILLE EUROS (806 000,00 EUR)**, payé comptant à la signature de l'acte authentique.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas sur le Terrain, de servitudes passives faisant obstacle aux travaux projetés et que le bien immobilier est libre de inscription, saisie ou autre empêchement quelconque à l'exception de l'hypothèque conventionnelle consentie au profit de la Banque.

En conformité avec le permis d'aménager indiquée ci-après, le Vendeur se propose d'entreprendre des travaux de voirie et réseaux divers (ci-après « *le Programme* »).

Le Vendeur se propose de vendre les lots avant l'exécution des travaux de finition (revêtement définitif des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures et

leurs équipements, plantations prescrites) dont la date d'achèvement a été fixée par l'arrêté précité.

A cette fin, il doit justifier d'une garantie d'exécution des finitions susvisées conformément à l'article R.442-13 a) du Code de l'Urbanisme.

II. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Le Vendeur est titulaire d'un permis d'aménager portant sur la création d'un lotissement dénommé « **LE CLOS LAFON** », comportant 12 lots,

ledit permis ayant été délivré par la Mairie de à **CREON (GIRONDE)** le 05 avril 2022 sous le numéro **PA 033 140 22 X0001**.

L'acte administratif susvisé a été affiché tant sur le Terrain qu'en mairie ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé les 15 avril, 24 mai et 24 juin 2022 par Maître Véronique CARBONNIER, huissier de justice à BORDEAUX (33000) 57 cours Georges Clémenceau.

Le délai de recours des tiers est expiré et l'autorisation administrative ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de **CREON (GIRONDE)** en date du 12 juillet 2022 et d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de **BORDEAUX (GIRONDE)** en date du 13 juillet 2022.

Il est expressément convenu qu'aucun permis d'aménager autre que celui mentionné ci-dessus et aucun permis d'aménager modificatif ne devront intervenir avant la régularisation de la première vente, sans avoir obtenu l'accord de la Banque et fait l'objet d'un avenant au présent acte de cautionnement.

Le Vendeur remet à la Banque les documents suivants :

- le titre de propriété du terrain et le permis d'aménager ;
- le programme de travaux, le relevé des marchés de travaux et descriptifs par corps d'état, le planning d'avancement des travaux, la notice descriptive et la liste récapitulative des plans du Programme qui seront annexées ou référencées aux actes de vente ;
- le règlement du lotissement ;
- les statuts de l'Association syndicale s'il y a lieu.

Préalablement à la mise en place du concours, le Vendeur devra justifier des éléments suivants :

Conditions préalables à la mise en place du concours :

- Mise en place concomitante du crédit ou de la phase Travaux et de la GFA
- Régularisation des actes de garanties et des conditions préalables de phase acquisition

- Production de la grille des prix de vente actualisée, totalisée, datée et signée et portant le cachet de l'emprunteur
- Production d'un budget actualisé, daté et signé
- Justification d'un niveau de pré-commercialisation à hauteur de 453 000 euros ou 4 lots par attestation notariée ou production des contrats de réservation
- Production du tableau récapitulatif des marchés daté et signé par le maître d'œuvre
- Production du marché forfaitaire de VRD signé
- Production d'une attestation des travaux différés du géomètre pour un montant de 110 000 euros

Conditions particulières :

- **Engagement des associés de ne pas céder leurs parts sans accord écrit préalable de la Banque.**
- **Retrait anticipé de fonds propres autorisé à hauteur de 50% soit 80K€ dès que les deux conditions suivantes sont réalisées :**
 - 70 % du CA TTC acté, soit 1 057 000,00 € ;
 - Et maintien d'une marge initiale de 10% du CA TTC.

Conditions particulières communes à l'ensemble des concours :

Le Vendeur s'engage à remettre à la Banque, tout au long de la vie du programme, les éléments suivants :

- La grille des prix actualisée après établissement du règlement de copropriété. La délivrance au notaire des accords de mainlevées partielles sera subordonnée à la réalisation de cette condition.
- Les attestations notariées des réservations au fur et à mesure de leur signature
- Les courriers ou actes de désistement
- L'état de commercialisation détaillé et actualisé
- Le budget actualisé avec détail du réalisé
- L'attestation du maître d'œuvre précisant l'avancement des travaux

Conditions de mise à disposition des fonds :

- **Règlement opérateur :**
 - Les apports seront restituables uniquement avec l'accord du prêteur et sur présentation d'un budget actualisé, de la grille des prix actualisée et de l'attestation d'avancement des travaux du MOE
 - Les conditions sine qua non sont l'atteinte du stade HE/HA, le remboursement de la ligne accompagnement (cas de 2 crédits) et la couverture du prix de revient
 - Les honoraires de gestion seront libérés aux conditions suivantes :
 - Sur un compte courant ouvert dans les livres de la CEAPC.
 - Selon les modalités prévues dans votre convention de gestion et agréées par la CEAPC.

- Sous-traitance : les règlements seront effectués sur présentation du contrat de sous-traitance et des délégations de paiements.

III. ELEMENTS FINANCIERS

En conformité avec le permis d'aménager, le Vendeur se propose d'entreprendre des travaux de finition de voiries et réseaux divers, dont le coût global TTC doit s'élever à **CENT QUARANTE MILLE NEUF EUROS (140 009,00 EUR)**, ce montant se décomposant comme suit :

- Travaux de finition TTC 140 009,00 EUR

Le Vendeur déclare que :

- le bilan prévisionnel du Programme fait ressortir une marge de **QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (92 000,00 EUR)** ;
- Le prix de revient de l'opération financée s'élève à **UN MILLION QUATRE CENT NEUF MILLE EUROS (1 409 000,00 EUR) TTC** ; les fonds propres afférents à cette opération s'élèvent à ce jour à **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR)** ;
- le prix de vente prévisionnel global s'élève à **UN MILLION CINQ CENT DEUX MILLE EUROS (1 502 000,00 EUR) TTC** (dont **QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (43 000,00 EUR)** de recettes diverses), conformément à la grille de prix de vente datée et signée par le Vendeur ;
- le total du prix de vente des lots ayant fait l'objet de contrats de réservation s'élève à **QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (452 000,00 EUR) TTC** au 26 avril 2023.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT

1. ENGAGEMENT DE LA BANQUE – STIPULATION EN FAVEUR DES ACQUEREURS

Le Vendeur stipule de la Banque à titre de caution solidaire, qu'elle sera obligée à payer pour le compte du Vendeur, sous la forme fixée par l'article R. 442-14 b) du Code de l'urbanisme, les sommes nécessaires à l'achèvement du Programme, la présente obligation devant bénéficier à chacun des futurs acquéreurs de lots.

Le Vendeur déclare avoir remis à la Banque tous renseignements nécessaires sur la consistance et les conditions techniques d'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et sur le plan de financement des travaux.

Pour chaque vente de lot, une attestation établie par le notaire précisant le lot vendu, le prix de vente, le montant du versement effectué par l'acquéreur et, s'il y a lieu, les dates et montants des appels de fonds ultérieurs ainsi que la date prévue pour la livraison du lot, devra être remise à la Banque.

Ce cautionnement ne couvre que les sommes destinées à la réalisation desdits travaux conformément à l'arrêté de lotissement. Sont notamment exclus du champ d'application de cet engagement :

- les conséquences du non-respect de l'arrêté de lotir, des règlements, des règles de l'art ;
- les vices de construction et autres relevant du régime d'assurance décennale obligatoire ;
- l'aménagement des espaces verts, jardins et clôtures privatifs ; toutes dépenses relatives à l'installation de mobiliers urbains, motifs décoratifs, accessoires ornementaux ou artistiques de même que tout ce qui n'est pas strictement nécessaire à l'usage de la chose ;
- la réalisation de tous ouvrages autres que ceux décrits à l'exposé qui précède ;
- les dépenses d'entretien et de gestion afférentes au lotissement ;
- le coût des augmentations de prix résultant des modifications demandées tant par un acquéreur que par l'association syndicale, et non prévues au(x) devis descriptif(s) ;
- toutes pénalités et dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge du Vendeur ;
- et, plus généralement, toutes dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure ou par des dégradations résultant de circonstances exceptionnelles.

A titre de conditions essentielles et déterminantes sans la présence desquelles la Banque n'aurait pas consenti au présent engagement, il est expressément convenu :

- la notice descriptive et la liste récapitulative des plans du Programme devront être strictement identiques à celles qui seront annexées ou référencées à l'acte de vente à intervenir ;
- que pour chaque lot vendu, la vente ne pourra pas intervenir à un prix inférieur au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque, résultant de la grille de prix annexée aux présentes.

Ce cautionnement est subordonné à la condition que tout acte de vente comporte l'obligation par le ou les acquéreurs de verser au compte centralisateur prévu à l'article 2 ci-après, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

2. CENTRALISATION FINANCIERE

2.1. A titre de condition déterminante des présentes, le Vendeur s'oblige à centraliser sur le compte ouvert à son nom dans les livres de la Banque sous le numéro **00301-08005543574**, toutes les recettes à provenir du Programme et notamment, toutes sommes qui seraient dues par les acquéreurs des lots à réaliser, ainsi que les fonds propres du Vendeur affectés au financement du Programme, et d'une façon générale toutes les sommes y afférentes.

Le Vendeur s'oblige également à payer par le débit de ce compte toutes dépenses afférentes au Programme ainsi qu'à l'exécution des obligations souscrites par lui à l'égard des acquéreurs des lots du Programme.

Le Vendeur s'interdit de débiter du compte toute somme dont l'exigibilité ne serait pas en relation directe avec la réalisation du Programme et s'interdit d'accorder un nantissement dudit compte sans l'accord de la Banque.

Le Vendeur déclare parfaitement connaître les conditions de fonctionnement de ce compte dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire.

2.2. Toute demande de paiement devra être adressée à la Banque par écrit à l'adresse : **Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes 1**, Parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 BORDEAUX Cedex et être accompagnée de tous documents de nature à justifier la destination des fonds. Elle devra indiquer impérativement le numéro de compte ouvert dans les livres de la Banque, être signée par le Vendeur ou de l'un de ses représentants ou mandataires. Lorsque la pièce justificative consiste en une situation de travaux, celle-ci devra être visée et approuvée par l'architecte de l'opération.

2.3. Tout acte de vente d'un lot du Programme, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Vendeur soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par lui, de l'ensemble des prix de vente des lots, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente, pour dépôt au rang de ses minutes.

3. INFORMATION ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Afin que les acquéreurs de lots aient une parfaite connaissance de la garantie dont ils bénéficient et corrélativement à l'obligation de versement au compte ci-dessus prévu, le Vendeur s'oblige à faire reproduire par le notaire, dans chaque acte de vente, les **articles 1 et 2** de la présente convention ainsi que la mention : *« l'acquéreur s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant et, notamment, à verser le prix du lot acquis au compte centralisateur dont il est fait état à l'article 2 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits »*.

4. DUREE DE L'ENGAGEMENT

Le présent engagement sera valable à compter de ce jour. Il prendra fin à l'achèvement du Programme.

Le Vendeur s'engage à justifier à la Banque de l'achèvement des travaux en lui remettant au plus tard dans les trente jours à dater de cet achèvement, la copie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité du Programme adressée au maire de la commune, accompagnée soit de l'avis de réception postal, soit du récépissé délivré par l'administration, conformément à l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

5. CONDITIONS FINANCIERES - INTERETS DES SOMMES VERSEES PAR LA BANQUE AU TITRE DU CAUTIONNEMENT

5.1. En rémunération du présent cautionnement, le Vendeur verse à la Banque :

- Une commission forfaitaire de **1 650,00 euros**.

Le lotisseur s'engage à payer cette commission à la Caisse d'Épargne selon les modalités ci-après :

- A la mise en place du concours.

5.2. Toutes sommes payées par la Banque en vertu du présent cautionnement seront immédiatement exigibles à l'égard du Vendeur et productives d'intérêts au taux de 3,5 % sans préjudice du droit de la Banque d'en poursuivre le recouvrement. Lesdits intérêts se capitaliseront de plein droit au bout d'une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

6. MISE EN JEU DE L'ENGAGEMENT

6.1. L'engagement de caution pris par la Banque sous l'article 1 ci-dessus pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Banque par l'une des personnes suivantes :

- les attributaires de lots ;
- l'association syndicale ;
- le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet ;

dès lors que le Vendeur sera défaillant ce qui résultera notamment de l'admission de celui-ci au redressement ou à la liquidation judiciaire, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté en vertu de l'article R. 442-13 du Code de l'urbanisme.

Le versement par la Banque des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux interviendra conformément aux dispositions de l'article R. 442-16 du Code de l'urbanisme.

6.2. Au cas d'exécution du présent cautionnement, la Banque aura la faculté, à son seul choix :

- ou bien de porter d'office le montant de ses paiements au débit du compte désigné à l'article 2 qui précède,
- ou bien d'isoler le montant de ses paiements sur un compte distinct non courant, et n'entrant pas dans le cadre d'une lettre d'unité de compte, ouvert spécialement à cet effet au nom du Vendeur dans ses livres.

7. GARANTIES APPORTEES PAR LE VENDEUR

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amenée à payer en vertu du présent cautionnement ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, comme à la garantie du solde débiteur du compte courant, il a été consenti la (les) garantie(s) suivante(s) aux termes d'(un) acte(s) sous seing privé(s) remi(s) ce jour.

7.1. Nantissement du compte courant

A la garantie du remboursement de toutes les sommes que la Banque pourrait être amenée à payer en vertu du présent cautionnement ainsi que du paiement des commissions ci-dessus stipulées et de tous intérêts, frais et accessoires, comme à la garantie du solde débiteur du compte courant, le Vendeur, en sa qualité de vendeur, affecte en nantissement en premier rang et sans concurrence de façon inconditionnelle et irrévocable, ce qui est accepté par l'acquéreur dans l'acte d'acquisition, au profit de la Caisse d'Épargne créancière du Vendeur au titre du présent acte de cautionnement, et dans les conditions prévues à l'article 2355 du Code civil, toutes les sommes à provenir de l'opération que le Vendeur entend mener sur le terrain et, notamment, les sommes dues par les acquéreurs des biens ci-dessus désignés, à concurrence du prix de vente augmenté des éventuelles pénalités de retard et accessoires.

Tous les paiements reçus par le Vendeur devront être versés directement à la Caisse d'Épargne sur le compte ouvert dans les livres de la Caisse d'Épargne sous le n° **00301-08005543574** et nanti selon les termes de l'article 2360 du Code civil.

Les sommes versées sur le compte nanti seront conservées à titre de cession de sommes d'argent, régie par les articles 2374 et suivants du Code civil à charge pour la Banque d'imputer ces sommes sur sa créance, à l'échéance du présent engagement fixée à l'article 4 de la présente convention.

Il est expressément convenu que le Vendeur ne pourra réaliser aucune opération sur le compte nanti, en particulier aucun retrait quel qu'en soit le moyen, tant que la CEAPC n'aura pas été intégralement remboursée de toutes les sommes qu'elle pourrait être amenée à payer en vertu de la présente Garantie d'achèvement.

Il est convenu qu'à défaut de remboursement de toutes les sommes dues à la Caisse d'Épargne, ladite Banque est autorisée par le Vendeur à s'approprier la créance nantie et procéder par voie de compensation en appliquant sur les sommes à rembourser et à due concurrence, toute ou parties des sommes reçues au titre de ladite créance.

Les copies exécutoires et éventuellement les bordereaux d'inscription d'hypothèque légale du vendeur émises au titre des opérations, objet des créances nanties seront à

première demande de la Caisse d'Épargne, à délivrer à ladite Banque créancière à charge de les détenir et de les conserver à titre de gage, en application des dispositions des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du complet remboursement des sommes dues par le Vendeur à la Caisse d'Épargne.

7.2. Taxes d'urbanisme

Le Vendeur s'engage à déposer, sur un compte interne ouvert dans les livres de la Banque, à compter du jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), une somme égale au montant des taxes d'urbanisme restant à régler à cette date, pour garantie du paiement des dites taxes. Le Vendeur s'engage à signer tout document que la Banque lui présentera à cet effet.

7.3. Nantissement de créances

Nantissement des créances à naître lors de la vente des immeubles dont la construction est envisagée. Virement des prix de vente sur le compte centralisateur.

7.4 Promesse d'affectation hypothécaire

En contre garantie de l'engagement sus-désigné de la Caisse d'Épargne, et du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, le promettant s'engage :

- à première demande de la Banque et sous astreinte de 200,00 euros par jour à compter du 15^{ème} jour suivant l'envoi de la demande de la Banque, à hypothéquer en rang direct derrière la CEAPC et sans concurrence, et à ses frais, afin de garantir le remboursement de toutes les sommes pouvant être dues à la Banque par le Vendeur, au titre du concours.

L'hypothèque ainsi consentie ne fera pas novation aux autres sûretés qui pourront avoir été consenties au profit de la Banque à la garantie dudit concours :

L'immeuble désigné et acquis tel que décrit dans la Partie I « ELEMENTS JURIDIQUES », du présent contrat.

Tel que ledit immeuble existe, avec ses aisances, dépendances, constructions et améliorations à venir, sans exception ni réserve, avec tous immeubles par destination y étant attachés et qui resteraient la propriété de la société **AMENAGIR** à la date de la demande de la banque.

- à première demande de la Banque, à verser sur le compte centralisateur de l'opération sus-désigné les frais d'inscription hypothécaire ;

- à ne consentir aucune autre hypothèque sur l'immeuble sus-désigné, par préférence et antériorité à l'hypothèque promise au présent acte, de manière à ce que l'inscription qui pourra être prise au profit du bénéficiaire ne soit primée par aucune autre.

- à avertir immédiatement la Banque dans l'hypothèse où tout tiers exercerait ou tenterait d'exercer tout droit hypothécaire sur l'immeuble ou ferait ou tenterait de faire procéder à l'inscription de toute hypothèque sur l'immeuble ; le Vendeur s'engage à faire le nécessaire pour s'opposer à l'exercice de tout droit ou hypothèque

au profit d'un tiers et, le cas échéant, à obtenir la mainlevée ou la radiation de ladite hypothèque dans les meilleurs délais ;

- à justifier auprès de la Banque du dépôt entre les mains du notaire qui sera désigné par la Banque de tous les titres de propriété, polices d'assurances, états cadastraux et hypothécaires concernant l'immeuble, au plus tard 10 jours après réception de la demande écrite de la Banque évoquée ci-dessus ;

Le promettant devra entretenir l'immeuble faisant l'objet de la présente promesse en bon état de réparations de toute nature.

Il s'engage en outre à ne rien faire qui puisse altérer la valeur d'une hypothèque éventuelle, ni à changer la nature ou la destination de l'immeuble.

Le promettant a souscrit pour l'immeuble sus-désigné les assurances telles que décrites à l'article 10 « ASSURANCES » du présent contrat.

Il s'engage à déléguer à la signature des présentes le bénéfice de ces assurances à la Banque, afin que la Banque lui soit subrogée en cas de sinistre total ou partiel de l'immeuble.

Le bénéficiaire pourra demander la réalisation de la présente promesse à tout moment jusqu'à complet remboursement de la dette par le promettant.

Cette demande sera formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au promettant lequel devra constituer l'affectation hypothécaire dans le mois qui suit la date de réception.

Le promettant déclare :

- que l'immeuble sus-désigné n'a fait l'objet d'aucun warrant,
- que l'immeuble est d'une valeur suffisante pour garantir le montant du remboursement de la somme de **CENT QUARANTE MILLE NEUF EUROS (140 009,00 EUR)** plus intérêts, frais et accessoires.

Stipulations au profit des acquéreurs de lots du Programme

En cas de vente des biens ci-dessus promis en garantie, il est convenu ce qui suit :

Le Vendeur stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur de tout acquéreur, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs de lots qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Vendeur.

En cas de défaillance d'un acquéreur, le Vendeur stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur du défaillant, que ledit établissement prêteur 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, frais et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défailants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagée à leur encontre à quelque titre que ce soit, la Banque 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 prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

Le Vendeur stipule, au nom et pour le compte de la Banque, que cette dernière s'engage irrévocablement dans le cas où l'hypothèque aurait été publiée, 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 accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné, dans les conditions visées à l'article 2, au compte centralisateur ouvert par la Banque.

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

Cette somme sera prélevée à titre de séquestre, pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ce, au profit des acquéreurs, en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du séquestre, ces fonds seront remis au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente, en qualité de depositaire chargé du séquestre au sens de l'article 1956 du Code Civil.

Ce dernier aura pour mission d'affecter la somme remise au paiement des frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à la Banque, pour le compte du Vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par le représentant de la Banque, sous les conditions suivantes :

Tout acte de vente d'un lot du Programme, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

En outre, le Vendeur s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte, de verser à la Banque la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Vendeur soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Vendeur, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division de l'immeuble affecté

en garantie aux termes des présentes, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente.

L'acceptation, pour les acquéreurs, des stipulations pour autrui qui précèdent, sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur.

La Banque s'oblige à se conformer aux stipulations ci-dessus exposées, sous la condition qu'il lui soit fourni toutes justifications comptables nécessaires.

8. ENGAGEMENTS DU VENDEUR

Le Vendeur déclare que le montant des fonds propres consacrés au Programme s'élève à la somme de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR)** ; il s'engage à maintenir ces fonds propres à cette hauteur pendant toute la durée du présent engagement.

Le Vendeur s'interdit :

- de consentir sur les biens se rapportant au Programme tout droit, sûreté, antichrèse, ou hypothèque autre que celle accordée à la Banque, sans l'autorisation écrite de la Banque ;
- de consentir, sauf accord exprès et par écrit de la Banque, à l'exercice de l'action résolutoire à l'égard des acquéreurs défallants.

Pendant toute la durée du présent engagement, le Vendeur devra fournir à la Banque, tous renseignements ou justificatifs sur sa situation juridique, financière ou commerciale.

Il devra notamment :

- informer la Banque, dans un délai de quinze jours, de toute modification du capital social et/ou des fonds propres de ses associés et, plus généralement, de tout fait susceptible d'affecter leur solvabilité ;
- informer la Banque, de tous les changements affectant son nom, sa capacité, sa nature juridique et/ou de toute modification statutaire ;
- informer la Banque, de tout projet de modification dans la répartition du capital social ;
- remettre à la Banque, dès leur signature, la copie des promesses de vente et de l'attestation notariée constatant chaque vente et informer la Banque, au moins mensuellement, des contrats de vente à conclure dans les trente jours qui suivent la dite information ;
- adresser à la Banque copie des marchés signés pour la réalisation des travaux ;
- remettre trimestriellement à la Banque :

- un état de commercialisation détaillé faisant apparaître les ventes notariées et le stock ;
- un état des dépenses réalisées par poste budgétaire (réalisé comptable) ;
- la justification de la couverture financière de l'opération (fonds propres, utilisation du crédit, appels de fonds acquéreurs...) ;
- un bilan financier actualisé accompagné d'un planning de trésorerie ;
- remettre à la Banque, à première demande de celle-ci, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et des taxes départementales et communales à sa charge ainsi que des prestations sociales, attestation qui devra être, si la Banque le juge utile, confirmée par les services concernés ;
- remettre chaque année à la Banque, dans les meilleurs délais, les copies certifiées conformes de ses bilans et documents annexes ainsi que ceux de ses associés ;
- d'une manière générale, transmettre à la Banque tous les renseignements et justifications que celle-ci pourra exiger sur sa situation juridique, financière ou commerciale ;
- en outre, autoriser la Banque à prendre connaissance sur place de la comptabilité du Vendeur et à se faire communiquer ou procurer tels renseignements qu'elle jugera bon de demander.

Ces informations et justificatifs seront fournis aux frais du Vendeur.

9. SUIVI DES TRAVAUX - INTERRUPTION DES TRAVAUX

La Banque se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un organisme de son choix, à des visites de chantier, et de se faire communiquer à cette occasion tout renseignement ou document qui lui paraîtrait utile, ce à quoi le Vendeur consent. Néanmoins la Banque n'a pas pour mission de procéder à un contrôle des travaux relatifs au Programme et sa responsabilité ne pourra pas être retenue à ce titre.

Les travaux devront être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement.

En cas d'interruption des travaux ou de retard de plus de 3 mois, sauf intempéries, réglementation locale ou force majeure, la Banque pourra prendre toutes mesures qu'elle jugera propices et notamment (i) provoquer la désignation d'un administrateur provisoire, (ii) solliciter la désignation d'un expert judiciaire, le tout aux frais, risques et périls du Vendeur.

10. ASSURANCES

Le Vendeur souscrira et maintiendra les assurances couvrant, d'une part, la totalité des responsabilités lui incombant, et d'autre part, les risques résultant ou affectant le Programme, en particulier lorsque ces dernières sont obligatoires du fait de la réglementation. Il s'engage en outre à faire souscrire et maintenir par les locateurs d'ouvrage les assurances leur incombant.

Le Vendeur s'engage à communiquer à la Banque, notamment préalablement à l'ouverture du chantier, les attestations couvrant les risques ci-dessus relatés et tout justificatif relatif aux assurances souscrites.

En cas de sinistre couvert par l'une ou l'autre des polices d'assurances de chose, les indemnités dues seront déléguées par priorité à la Banque jusqu'à due concurrence de sa créance.

11. IMPOTS - FRAIS

Le Vendeur s'oblige à payer tous les frais afférents au présent engagement, notamment ceux exposés pour la constitution, la régularisation et la conservation des garanties, ainsi que ceux qu'entraînera l'exécution du présent engagement, tels que les frais relatifs au recouvrement des sommes dues à la Banque.

Le Vendeur supportera les impôts, droits et taxes présents et futurs de quelque nature que ce soit qui sont la conséquence du présent engagement.

Toutes sommes devenues exigibles et toute avance faite par la Banque au titre du présent article seront prélevées sur le ou les comptes du Vendeur ouverts dans ses livres par la Banque si la situation de ce (ces) compte(s) le permet.

Les frais d'avocat susceptibles d'être engagés par la Banque pour le recouvrement des sommes dont le Vendeur serait débiteur par suite de la mise en jeu du présent engagement seront intégralement supportés par le Vendeur.

12. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution de la présente convention, la Banque recueille et traite des données à caractère personnel concernant le Vendeur et les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation.

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont vous disposez sur vos données figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel. Cette notice est portée à votre connaissance lors de la première collecte de vos données. Vous pouvez y accéder à tout moment sur le site internet de la Banque www.caisse-epargne.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de la Banque.

La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

13. ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Il est fait élection de domicile, pour la Banque, en son siège social, et pour le Vendeur en son siège social, indiqués en têtes des présentes.

Le présent acte est soumis au droit français.

Toute difficulté relative à l'interprétation, à l'exécution ou à la validité des présentes sera de la compétence exclusive des tribunaux français et ce même en cas de pluralité d'instances ou d'appels en garantie.

Fait à Bordeaux le 04 mai 2023

Signé par Alice BRISSEAU le
04/05/2023 13:53

Signature électronique de Caisse
d'Épargne Aquitaine
Poitou-Charentes

