

**FINANCEMENT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Immeuble Loire – 3ème étage (BC 203-65)

6 Place Oscar NIEMEYER

94800 VILLEJUIF

**[Nom du promoteur]**

A l’attention de [nom]

[Adresse du promoteur]

Villejuif, le [date] 2024,

**Objet : [**objet]

**Nos références** : [référence dossier]

[Monsieur/Madame/Messieurs],

Vous avez bien voulu solliciter LCL pour le financement du programme de promotion immobilière cité en référence et nous vous en remercions.

Après examen de votre dossier et sur la base des documents que vous nous avez fournis, nous avons le plaisir de vous confirmer notre accord à la mise en place des concours sollicités selon les termes et conditions qui suivent.

1. **DESCRIPTION DE L’OPERATION**
   1. **Emprunteur :** [**NOM**] (SIREN [n° siren], RCS de [Ville])
   2. **Objet :** [objet]
2. **CONCOURS**

**2.1 CREDIT PROMOTEUR**

* 1. **Nature :** Crédit Promoteur.
  2. **Catégorie :** Crédit d’acquisition terrain / accompagnement travaux.
  3. **Montant :** [nombre\_credit] € ([nombre\_credit\_lettres] euros).
  4. **Utilisation :** Ouverture de crédit par tirage.
  5. **Date d'échéance** **:** 24 mois à compter de la date d’entrée en vigueur.
  6. **Conditions de rémunération :**
     1. [interets\_speculatifs]

1. [interets\_non\_speculatifs]
   1. **Commission d'engagement :**
2. [commission\_speculative]
3. [commission\_non\_speculative]
   1. **Montant minimum d’un tirage** **:** 50.000 €

**2.2 GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT (GFA)**

* 1. **Emission d’une GFA** conforme au modèle LCL et aux articles R261-1 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation établie sur la base d’un prix de revient prévisionnel de [nombre\_gfa] € HT ([nombre\_gfa\_lettres] euros HT).
  2. **Date d'échéance :** Attestation d’achèvement des travaux ou Déclaration d'Achèvement des Travaux (Date prévisionnelle au T… 202… conformément à l’article R261-24 du code la construction et de l’habitation).
  3. **Conditions de rémunération :** Commission forfaitaire globale de [taux\_comission\_forfaitaire]% *{pouvant être ramené à 0,50 % nonobstant la décote commerciale habituelle à 0,45% avec un minimum à 30 000€}* du CA TTC du programme perçue en une fois à l'émission de l'acte de GFA portant sur la durée prévisionnelle de 24 mois. Au-delà, la rémunération de l’engagement résiduel fera l’objet d’un accord distinct.
  4. **Commission d'acte :** 290 € (deux cent quatre-vingt-dix euros) si acte standard de GFA (selon modèle LCL).

1. **MODALITES COMMUNES AUX CONCOURS :**
   1. **Conditions préalables à l’entrée en vigueur du Crédit Promoteur, ainsi qu’à l’émission de la GFA, et dont la réalisation devra nous être justifiée et être considérée comme satisfaisante tant sur la forme que sur le fond par LCL :**

* Justificatifs de la création de la **[nom de la SCCV]** dédiée au projet et attestation, le cas échéant, de transfert du PC ;
* Origine de propriété (trentenaire) et justification notariée de l’absence d’hypothèque ;
* Justification du caractère définitif du permis de construire ;
* Justification des différentes études et diagnostics décrivant et chiffrant (s’il y a lieu) les travaux nécessaires pour rendre le terrain propre à la réalisation des constructions prévues, notamment d’une analyse géotechnique (G2AVP) et pollution satisfaisante ainsi que la justification de la DRAC de l’absence de prescription archéologique préventive ou, le cas échéant, document probant confirmant que la situation géographique du terrain ne nécessite pas l’intervention de la DRAC (courrier ou mail de la mairie,…) ;
* Procès-verbaux des constats d’affichage d’huissier ;
* Cahier des clauses techniques particulières (CCTP) ;
* Attestation signée du chiffrage de l’étude, réalisée soit par un Maître d’Œuvre d'Exécution soit un Economiste ;
* Examen favorable du dossier de consultation des entreprises pressenties, notamment pour les postes les plus importants que sont le Gros Œuvre (infrastructure et superstructure), les fluides, les menuiseries et l’ascensoriste le cas échéant ;
* Notice descriptive du programme (Conforme à l’arrêté du 10 Mai 1968) ;
* Attestations d'assurance Dommages Ouvrage, Constructeur Non Réalisateur, Tous Risques Chantier et Responsabilité Civile du Maitre d’Ouvrage souscrites auprès d’un assureur de premier plan ;
* [clause\_garantie\_actif\_passif]
* Justification d'un niveau de commercialisation dépassant, [mention\_apports] [niveau\_commercialisation]% du CA TTC (attestation notariée indiquant le niveau de pré commercialisation) ;
* Justification d'un niveau de commercialisation du CATTC « libre » dépassant [niveau\_commercialisation\_libre]% du CATTC « libre » (attestation notariée indiquant le niveau de pré commercialisation) ;
* [clause\_niveau\_commercialisation\_lots]
* [clause\_accord\_financement]
* [clause\_contrat\_reservation]
* [clause\_agrement\_bailleur]
* Communication du projet d’acte de VEFA du Notaire dans sa version la plus aboutie
* Ouverture d'un compte spécifique **[nom de la SCCV]** dans les livres de LCL, repris dans les actes de VEFA et destiné à enregistrer la totalité des dépenses et recettes de l’opération et fonctionnant en lignes créditrices. A cet égard, il est précisé que tout remboursement de TVA du Trésor Public devra impérativement être domicilié sur ledit compte ;
* Justification d’un dossier administratif à jour dans les livres de LCL (communication des documents probants) ;
* Communication du projet de convention de gestion à conclure entres les différents associés de la **[nom de la SCCV] ;**
* Examen favorable du calendrier des honoraires de gestion dont le paiement à la société de promotion ne pourra excéder 40% de son montant total à l’achat du terrain et 50% de son montant total à l’émission de la GFA ;
* Justification des apports investis dans l’opération jusqu’au complet remboursement des concours pour un montant initial de [nombre\_apport] € ([nombre\_apport\_lettres] euros) à la mise en place des concours;
* Accord des associés de la **[nom de la SCCV]** (statutaire ou, le cas échéant, PV d’AG) validant les crédits et les garanties ;
* Proposition de financement signée par le maître d’ouvrage, accompagnée du budget et de la grille des prix certifiés conformes par une personne habilitée ;
* Signature de l’ensemble de la documentation contractuelle, notamment le contrat d’ouverture de crédit et la Garantie Financière d’Achèvement, ladite documentation devant être jugée satisfaisante par LCL, tant sur la forme que sur le fond.
  1. **Conditions liées au suivi de l’opération :**
* Interdiction pour l’emprunteur de détenir un compte auprès d’un autre établissement bancaire ou financier pour les besoins de l’opération. En cas d’existence d’un compte de ce type ouvert préalablement pour les besoins de l’opération, l’emprunteur aura l’obligation de le clôturer dans les 90 jours suivant la mise en place des concours objets de la présente ;
* Quittance de paiement des primes d’assurance ;
* Confirmation du coût des travaux à prix ferme et définitif au moins pour le gros œuvre (communication des marchés signés et/ou attestation par le maître d’œuvre) ;
* Justification des analyses géotechnique (G2PRO, G3) satisfaisantes ;
* Liste (nom et siren) des entreprises retenues pour réaliser les travaux et marchés correspondants ;
* Communication de la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC)
* Le cas échéant à chaque modification, fourniture d’une nouvelle grille des prix de vente, pour validation ;
* Tous les trimestres où à la demande de LCL, fourniture d’une situation financière actualisée certifiée conforme, d’un état de la commercialisation accompagné d’un état cumulatif des versements acquéreurs et d’un état d’avancement des travaux.
  1. **Frais de dossier et de gestion des concours :**
* [nombre\_frais\_dossier] € ([nombre\_frais\_dossier\_lettres] euros), à percevoir en une seule fois, à la mise en place du premier concours.

1. **GARANTIES A RECUEILLIR POUR L’ENSEMBLE DES CONCOURS**

* Promesse d'affectation hypothécaire à inscrire à première demande de **LCL** sur le terrain et les constructions à édifier sur ledit terrain.

1. **ENGAGEMENTS**

* Engagement des associés de la **[nom de la SCCV]**, **[nom(s) et siren(s) des associés],** de ne pas céder les parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la **[nom de la SCCV]** sans l'accord préalable et écrit de LCL.
* Engagement des associés de ne pas modifier la forme juridique de l’emprunteur et de maintenir la répartition actuelle du capital social de l’emprunteur, sauf accord préalable et écrit de LCL
* Engagement des associés de la **[nom de la SCCV]** de supporter tout dépassement de budget ;
* Engagement de ne pas consentir d’hypothèque à un tiers autre que LCL sur les biens objets des concours ;
* Engagement des associés de la **[nom de la SCCV]** à ce que les apports investis dans l’opération, pour un montant initial de [nombre\_apport] € [nombre\_apport\_lettres] euros), ne proviennent pas d’investisseurs extérieurs au groupe (ex : emprunt obligataire, crowdfunding,…) ;
* [clause\_engagement\_pc]
* Engagement ferme et irrévocable de l’emprunteur de soumettre toute utilisation, distribution ou paiement de la marge résiduelle existante à l’issue de l’opération à accord préalable de LCL, ces fonds devant être affectés en priorité au remboursement du concours de [montant\_credit]€ ([montant\_credit\_lettres] euros) consenti à la **[nom de la SCCV]**.

Par la signature des présentes, vous vous engagez, jusqu’à la signature de la documentation de financement définitive, à :

* Nous informer de l’existence de toute demande de permis de construire modificatif (demande existante ou à venir) ; et
* Plus généralement, nous informer de tout fait, prévision ou événement relatif au projet financé qui serait de nature à remettre en cause notre décision de consentir le Crédit Promoteur et/ou la GFA ; et
* Nous notifier par écrit et sans délai toute modification de toute information transmise ou la survenance de toute circonstance qui aurait pour effet de rendre une information inexacte, incomplète ou de nature à induire en erreur LCL dans sa décision d’octroyer le financement.

1. **PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

* Chacune des parties s’engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données personnelles, notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et mise à jour, et le Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE.
* Les données personnelles collectées dans le cadre de cet accord concernent les personnes physiques que sont notamment les ayants droit économiques (actionnaires, associés, bénéficiaires effectifs, etc.), les représentants légaux, les mandataires y compris les représentants et mandataires de la Banque. Cette collecte et les traitements qui en résultent sont nécessaires à l’exécution de cet accord, au respect des obligations légales et réglementaires et aux finalités décrites dans les mentions d'informations, disponibles via le lien ci-dessous.
* L’Emprunteur s’engage à informer les personnes physiques précitées au point (b) sauf les représentants et mandataires de la Banque, de la politique de protection des données personnelles de la Banque. Les informations sur le traitement des données personnelles par la Banque sont disponibles à l’adresse suivante : www.lcl.fr/politique-protection-des-donnees.

Cet accord implique que l'ensemble des financements de cette opération décrit ci-dessus sera intégralement confié à notre Etablissement. Il est valable un (1) mois à compter de ce jour. Passé ce délai, il sera caduc de plein droit. Outre les conditions et modalités stipulées au §2 et §3 ci-dessus et les garanties stipulées au §4 ci-dessus, le présent accord reste soumis à la rédaction et à la signature de la documentation habituelle pour ces types de concours (notamment : conventions de crédit, d'ordre, de GFA), ainsi qu’à la levée de l'intégralité des conditions préalables qui devront être satisfaisantes pour les parties ; la réalisation des modalités ci-dessus désignées constituant une condition déterminante de l'engagement de consentir les concours.

La mise en place de ces concours devra intervenir sous trois (3) mois à compter de la date de votre accord. A défaut de mise en place dans ce délai, le présent accord deviendra sans objet.

**Afin de nous permettre de finaliser ce projet, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner un exemplaire du présent courrier accompagné du budget prévisionnel et de la grille de prix revêtus de la signature du représentant dûment habilité de la société emprunteuse et de son cachet, précédée de la date et de la mention manuscrite « bon pour accord ».**

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, [Monsieur/Madame/Messieurs], l'expression de nos salutations distinguées.

L’emprunteur Le Directeur

Denis DELAUNAY

*(signature précédée de la mention manuscrite « bon pour accord » + cachet SCCV)*